



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 399 605
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Aarønes Truls Edvardsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 20.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		651 360	804 051
Sum inntekter		651 360	804 051
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		975 145	553 690
Sum kostnader		1 015 080	593 625
Driftsresultat		-363 720	210 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62	855
Sum finansinntekter		62	855
Annen rentekostnad		7 542	11 409
Annen finanskostnad		0	36 854
Sum finanskostnader		-7 480	26 300
Netto finans		-7 480	-47 408
Ordinært resultat før skattekostnad		-371 200	163 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		-371 200	163 018
Årsresultat		-371 200	236 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		113 433
Andre fordringer		71 567	63 352
Sum fordringer		71 572	176 785
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 384	375 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 384	375 767
Sum omløpsmidler		87 956	552 552
SUM EIENDELER		87 956	552 552
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-398 452	-27 252
Sum opptjent egenkapital		-398 452	-27 252
Sum egenkapital		-398 452	-27 252
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 873	192 298
Øvrig langsiktig gjeld		230 000	230 000
Sum annen langsiktig gjeld		402 873	422 298
Sum langsiktig gjeld		402 873	422 298
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 686	3 174
Annen kortsiktig gjeld		849	154 332
Sum kortsiktig gjeld		83 535	157 506
Sum gjeld		486 408	579 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 956	552 552



Årsregnskap 2018
Sameiet Maridalsveien 4

Org.nr 996 399 605

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	651 360	789 081	650 955	683 155
Sum		651 360	789 081	650 955	683 155
Ekstraordinære inntekter		0	14 970	0	0
Sum andre inntekter		0	14 970	0	0
Sum		651 360	804 051	650 955	683 155
Forretningsførsel og revisjon	2	23 058	24 870	26 400	24 400
Lønn og honorarer	3	39 935	39 935	39 935	39 935
Vedlikehold	4	494 354	92 172	115 750	89 000
Eksterne tjenester	5	29 779	27 948	16 600	30 500
Kabel-tv og bredbånd		57 000	47 500	60 000	59 000
Forsikring		80 558	106 611	114 000	103 500
Kommunale avgifter		107 935	119 996	110 000	118 000
Brensel og strøm		132 354	89 729	65 000	130 000
Andre driftsutgifter	6	50 107	44 864	45 300	56 300
Sum		1 015 080	593 625	592 985	650 635
Driftsresultat		-363 720	210 425	57 970	32 520
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	62	855	0	0
Rentekostnad	8	7 542	11 409	7 118	7 051
Andre finansposter	9	0	36 854	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-7 480	26 300	-7 118	-7 051
Årsresultat	10	-371 200	236 725	50 852	25 469
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-19 425	-18 702	-19 472	-20 077
Andre endringer i disponible midler	10	0	999 000	0	0
Endring i disponible midler	10	-390 625	1 217 023	31 380	5 392



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	112 895
Andre leierestanser		5	538
Forskuddsbetalte kostnader	12	61 939	63 142
Andre fordringer		9 628	210
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		16 384	375 767
Sum omløpsmidler		87 956	552 552
SUM EIENDELER		87 956	552 552



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1			
Årets resultat		-27 252	-283 977
Sum egenkapital	10	-371 200	238 726
	13	-398 452	-27 252
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån			
Annen langsiktig gjeld	11	172 873	182 298
Sum langsiktig gjeld		230 000	230 000
		402 873	422 298
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader			
Leverandørgjeld		239	239
Påløpne renter		82 686	3 174
Annen kortsiktig gjeld		610	837
Sum kortsiktig gjeld		0	153 466
		83 535	157 506
Sum gjeld		486 408	579 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 956	552 552

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Maridalsveien 4

Sted: Oslo, dato: 28. mars 2019

Truls E. Aarønes
Truls Edvardsen Aarønes
Styreleder

Lars Christian Lindberg
Lars Christian Lindberg
Styremedlem

Ulrik Einason
Torvald Ulrik Einason
Styremedlem

Raidar Stensæter
Raidar Stensæter
Styremedlem

572 Sameiet Maridalsveien 4



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	622 092	550 314	622 094	656 027
3607 Renter og avdrag	26 868	13 434	26 861	27 128
3630 Dugnadsbidrag	2 400	3 000	2 000	0
3690 Andre inntekter	0	222 333	0	0
Sum	651 360	789 081	650 955	683 155

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Forretningsførerhonorar	21 708	23 520	25 000	23 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	23 058	24 870	26 400	24 400

Laget har ikke revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	4 935	4 935
Sum	39 935	39 935	39 935	39 935

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017 - 2018.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6603 Vedlikehold fasade	0	0	40 000	0
6605 Vedlikehold dører	186 294	1 738	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	96 704	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	42 112	11 280	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	9 375	6 341	5 000	0
6614 Utbedring soppskade	0	0	10 000	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	5 750	42 279	0	76 000
6630 Egenandel forsikringskader	6 000	0	0	0
6632 Brannsikring	136 838	3 708	45 250	0
6641 Kontroll skadedyr	11 281	14 760	15 500	13 000
6642 Kontroll sopp / skade	0	12 068	0	0
Sum	494 354	92 172	115 750	89 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	256	176	0	0
6730 Teknisk rådgivning	11 000	7 000	0	10 000
6750 Vækthold	0	4 875	0	0
6761 Renholdstjenester	18 522	15 897	16 600	20 500
6763 Ekstra renovasjon	1	0	0	0
Sum	29 779	27 948	16 600	30 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	2 399	652	0	0
6550 Driftsmaterialer	-5 867	0	0	0
6825 Kopiering	1 438	1 368	0	0
6940 Porto	472	512	0	0
7440 Kontingent HL	990	950	1 000	1 000
7720 Møtekostnader	3 750	3 000	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 127	1 857	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	2 040	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	1 716	0	0
7790 Andre driftskostnader	292	1 500	15 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 150	7 747	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	200	0	0
7793 Malerverer	944	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	39 712	23 253	29 300	35 300
7799 Purregebyr/inkassosalær	0	70	0	0
Sum	50 107	44 864	45 300	56 300

Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4 Orgnr: 996399605



Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	366	318	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-304	538	0	0
Sum	62	855	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8143 Lånenr 1213.39.89410	7 517	8 175	7 118	7 051
8159 Andre rentekostnader	25	3 234	0	0
Sum	7 542	11 409	7 118	7 051

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	0	36 854	0	0
Sum	0	36 854	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	395 046	-821 977
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-371 200	236 725
Avdrag langsiktig lån	-19 425	-18 702
Annen langsiktig gjeld	0	230 000
Innbetalt andelskapital	0	76 180
B. Årets endring i disponible midler	-390 625	1 217 023
C. Disponible midler 31.12	4 421	395 046

Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4 Orgnr: 996399605



Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Innfridd lån 12130861782 og vedlikehold av gården 12133989410
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.15 %
Beregnet innfridd:	01.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	211 000
Lånesaldo 01.01:	192 298
Avdrag i perioden:	19 425
Lånesaldo 31.12:	172 873
Saldo 5 år frem i tid:	63 655

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133989410	1	80 860	80 860
	1	50 189	50 189
	1	41 824	41 824

Lånet betjenes særskilt av seksjon 1 - 3. Lånet ble tatt opp for å dekke seksjon 1 - 3 sin andel av kapitalinnkrevningen som ble bestemt i 2015. Seksjon 4 (borettslaget) har tatt opp ett eget lån for å finansiere sin andel av kapitalinnkrevningen.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	61 939	63 142
Sum	61 939	63 142

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

Årsberetning for 2018

Sameiet Maridalsveien 4

1 TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Truls Edvardsen Aarønes
Styremedlem: Torvald Ulrik Einarson
Styremedlem: Reidar Stensæter
Styremedlem: Lars Christian Lindberg

2 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt.

3 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 399 605, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo og har adresse Maridalsveien 4, 0178 Oslo.

Sameiet består av 4 seksjoner, fordelt på 4 oppganger (A-B-C-D):

Seksjon 1 og seksjon 2 = enkeltstående selveierleiligheter i oppgang B og D

Seksjon 3 = en restaurant i oppgang A

Seksjon 4 = Borettslaget Maridalsveien 4, 17 leiligheter i oppgang A, B og C

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Styret ved styreleder Truls Edvardsen Aarønes kan treffes på e-post maridalsveien4@gmail.com eller telefon 46 42 91 67.

Styret oppfordrer også beboerne til å ta i bruk Facebook-gruppen opprettet for Maridalsveien 4, for informasjon.

4 OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det er ikke overdratt noen seksjoner siden forrige årsmøte.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

5 STYREARBEID ÅRET 2018

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 møter.

Styret har fokusert på brannsikring, større vedlikeholdsprosjekter, skadeutbedring og økonomien.

6 BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr 651 360
Utgiftene i 2018 var totalt på kr 1 015 080
Rentekostnader i 2018 var totalt på kr 7 480
Avdrag på lån i 2018 var totalt på kr 19 425

Årsresultatet for 2018 (inntekter minus utgifter og renter) gir et underskudd på kr 371 200.

Etter avdrag på lån gir dette en negativ endring av disponible midler på kr 390 625.

Det skal også bemerkes at det etter nyttår er ryddet opp i gjeld mellom Borettslaget og Sameiet. Det ble overført kr 256 567 fra Borettslaget til Sameiet. Dette er oppgjør for kapital innkrevningen som skjedde for en noen år tilbake.

Lånet i sameiet er det kun seksjon 1 til 3 som betaler for, Borettslaget betaler ikke på dette lånet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

7 BEMERKNINGER TIL ÅRSBUDSJETTET FOR 2019

Styret har lagt på budsjettet for 2019 slik at vanlige utgifter skal dekkes. Det er satt av 89 000 til vedlikehold som skal dekke skadeutbedring og mindre vedlikehold som skjer i løpet av året.

Budsjettet tar altså ikke høyde for større vedlikeholdsprosjekter og skadeutbedringer. Dette er fordi det ikke er inntekter eller penger på bok til å dekke dette.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

8 VEDLIKEHOLD OG SKADEUTBEDRING

Siden forrige generalforsamling

Pipe mot Idunsgate 2 ble murt om av Elsmark Mur & Puss.

Varmtvannsberedere ble skiftet i A/B av Komplett Rørservice. 4 nye ble satt inn, der 1 er kun gir varmtvann til restauranten og har egen sikring.

Nye branndører er satt inn til alle oppgangene og i fellesarealene av Beier Bygg/Sentrum Bygg og Tømrer Andre Bergrem.

Bodene under portrommet i A/B ble brannsikret av Stabekk Entreprenør.

Granrud Elektriske utførte kontroll av felles el-anlegg våren 2018.

Gravco gjennomførte rørinspeksjon av bunnledninger tidlig i 2018 og fant brudd ut i røret mot Maridalsveien.

2018

Mycoteam har gjennomført den årlige hussoppkontrollen og kommet med utbedringspunkter som blir tatt hånd om sammen med branntekniske utbedringer i 2018. Vi går over til å utføre inspeksjonen annethvert år, grunnet liten endring av tilstanden i borettslaget, noe som er positivt, i tillegg reduseres kostnadene.

Borettslaget og Sameiet arrangerte i samarbeid to dugnader i 2017, en på høstsemesteret og en på vårsemesteret. Fraflyttet rot fra boder og fellesarealer ble båret bort på gjenbruksstasjonen, ugress og høstløv ble fjernet. Tagging i inngangspartiet ble malt over. Trappeoppgangene vasket innendørs og lyspærer ble skiftet.

Borettslaget og Sameiet har revidert avtale med Rentokil, som reduserer bestanden av rotter. De skifter gift i rottefeller og fjerner eventuelle kadaver.

2017

Det ble satt inn ny låsesylinder i hoveddør portrom.

Grunnet overbelastning på en sikring, ble kursen for varmtvannsberederne i oppgang A/B splittet.

Rehabilitering av pipeløp ble gjennomført av Oslo Murmesterbedrift og beboere som ønsket fikk anledning til å skifte til nyere peisovn.

2016

Nytt felles brannalarmanlegg ble installert av Boligbrann. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal. Anlegget har direkte tilknytning til Securitas som kontakter brann og redningsetaten ved alarm.

2 vinduer i loftsleiligheten i B ble byttet ut.

Styret leverer en brannteknisk vurdering og tilhørende tiltaksplan til Brann- og redningsetaten og får denne godkjent. Tiltakene skal utføres i perioden 2016-2020.



Arsberetning for 2018 Sameiet Maridalsveien 4

2015

Sommeren 2015 ble C-fasaden totalrenovert

Nytt callinganlegg med mulighet for video for de som ønsket det.

Det ble gjennomført feiing av tilgjengelige piper høsten 2015.

Brann- og redningsetaten var på tilsyn og leverte en tilsynsrapport med avvik og anmerkninger.

2014

Det ble i 2014 utarbeidet forenklet vedlikeholdsplan, der brannsikkerhet og C-fasaden ble satt opp som prioritet.

3 vinduer i loftsleiligheten i B ble byttet ut.

Det ble i 2011 oppdaget svikt i en bærebjelke i 4C. Skaden ble utbedret i 2014.

2013

I april og mai 2013 ble alle tre oppgangene malt på dugnad av beboerne. Sameiet sto for utgiftene til maling og malerutstyr.

Et avløpsrør i kjelleren under restaurantens kjøkken løsnet, noe som førte at en større mengde vann med matrester ble liggende i to tomme boder. Kjelleren måtte desinfiseres etter at vannet var pumpet ut.

9 PLANER FOR VEDLIKEHOLD I 2019

Arbeidet med brannsikring vil fortsette og rørbruddet mot Maridalsveien må holdes under oppsyn. Økonomien gjør likevel at styret vil forsøke å spre arbeidene over lengre tid for å begrense utgiftene til beboerne.

10 RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

11 HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er blant annet gjort i borettslaget/boligaksjeselskapet:

- Arbeid med brannsikring iht rapport fra Brann- og redningsetaten
- Fjerning av istapper i bakgården
- Ommuring av pipe

12 BREDBÅND OG KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get om internett og med mulighet for TV og andre tjenester.

For spørsmål ta kontakt direkte med Get på get.no eller telefon 21 54 54 54, åpen:

Mandag – fredag	08.00 – 22.00
Lørdag	11.00 – 19.00
Søndag	12.00 – 20.00



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

13 VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet inngikk i 2013 avtale om trappevask med selskapet Økonomiske Løsninger. De vasker trappeoppgangene 13 ganger i vinterhalvåret og 7 ganger i sommerhalvåret.

Sameiet har ikke avtale om vaktmestertjeneste. Dette medfører ekstra arbeid for styret, og krever at beboerne bidrar til å holde fellesarealene ryddige.

Vaktmesteroppgaver knyttet til rydding, luking, planting, fjerning av tagging, vask utendørs etc. ivaretas gjennom årlige dugnader.

VIKTIG: Det er nulltoleranse for plassering av søppel 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.

Åpningstider Fredensborg Minigjenbruksstasjon:

Mandag: 07:30 - 14:30

Tirsdag: 12:30 - 19:30

Onsdag: 07:30 - 13:30

Torsdag: Stengt

Fredag: 07:30 - 14:30

Lørdag: Stengt

Søndag: Stengt

14 RENOVASJON / SØPPELCONTAINERE

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.

15 BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har et felles brannvarslingsanlegg direkte koblet opp mot Securitas, som kontakter Brann- og redningsetaten ved alarm. Det blir gjennomført en årlig obligatorisk kontroll av anlegget. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal.



Årsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

16 FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige med forsikringsnummer 86231324.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.


Kontakt Gjensidige direkte på 915 03100 og oppgi forsikringsnummer 86231324. Dette gjør at de kan gjøre eventuelle tiltak omgående.


Kontakt deretter styret.

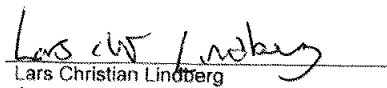
Den enkelte seksjonseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

Oslo 13. juni 2019
I styret for sameiet Maridalsveien 4:


Truls Edvardsen Aarønes
Styreleder


Torvald Ulrik Einarson
Styremedlem


Reidar Stensæter
Styremedlem


Lars Christian Lindberg
Styremedlem

Side 7 av 7



Arsregnskap 2018 - Resultat

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter				
Felleskostnader og inntekter	651 360	789 081	650 955	683 155
Sum	651 360	789 081	650 955	683 155
Ekstraordinære inntekter	0	14 970	0	0
Sum andre inntekter	0	14 970	0	0
Sum	651 360	804 051	650 955	683 155
Forretningsførsel og revisjon	23 058	24 870	26 400	24 400
Lønn og honorarer	39 935	39 935	39 935	39 935
Vedlikehold	494 354	92 172	115 750	89 000
Eksterne tjenester	29 779	27 948	16 600	30 500
Kabel-tv og bredbånd	57 000	47 500	60 000	59 000
Forsikring	80 558	106 611	114 000	103 500
Kommunale avgifter	107 935	119 996	110 000	118 000
Brensel og strøm	132 354	89 729	65 000	130 000
Andre driftsutgifter	50 107	44 864	45 300	56 300
Sum	1 015 080	593 625	592 985	650 635
Driftsresultat	-363 720	210 425	57 970	32 520
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	62	855	0	0
Rentekostnad	7 542	11 409	7 118	7 051
Andre finansposter	0	36 854	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-7 480	26 300	-7 118	-7 051
Årsresultat	-371 200	236 725	50 852	25 469
Budsjettmessige poster				
Avdrag lån	-19 425	-18 702	-19 472	-20 077
Andre endringer i disponible midler	0	999 000	0	0
Endring i disponible midler	-390 625	1 217 023	31 380	5 392



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	0	112 895
Andre leierestanser	5	538
Forskuddsbetalte kostnader	61 939	63 142
Andre fordringer	9 628	210
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	16 384	375 767
Sum omløpsmidler	87 956	552 552
SUM EIENDELER	87 956	552 552



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL		
Egenkapital		
Annen egenkapital 1.1	-27 252	-263 977
Årets resultat	-371 200	236 725
Sum egenkapital	-398 452	-27 252
GJELD		
Pant- og gjeldsbrev lån	172 873	192 298
Annen langsiktig gjeld	230 000	230 000
Sum langsiktig gjeld	402 873	422 298
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	239	239
Leverandørgjeld	82 686	3 174
Påløpne renter	610	637
Annen kortsiktig gjeld	0	153 456
Sum kortsiktig gjeld	83 535	157 506
Sum gjeld	486 408	579 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 956	552 552

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Maridalsveien 4

Sted: _____, dato: _____

Truls Edvardsen Aarønes
Styreleder

Lars Christian Lindberg
Styremedlem

Torvald Ulrik Einarson
Styremedlem

Reidar Stensæter
Styremedlem

572 Sameiet Maridalsveien 4



Årsregnskap 2018
Sameiet Maridalsveien 4

Org.nr 996 399 605

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	651 360	789 081	650 955	683 155
Sum		651 360	789 081	650 955	683 155
Ekstraordinære inntekter					
Ekstraordinære inntekter		0	14 970	0	0
Sum andre inntekter		0	14 970	0	0
Sum		651 360	804 051	650 955	683 155
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	23 058	24 870	26 400	24 400
Lønn og honorarer	3	39 935	39 935	39 935	39 935
Vedlikehold	4	494 354	92 172	115 750	89 000
Eksterne tjenester	5	29 779	27 948	16 600	30 500
Kabel-tv og bredbånd		57 000	47 500	60 000	59 000
Forsikring		80 558	106 611	114 000	103 500
Kommunale avgifter		107 935	119 996	110 000	118 000
Brensel og strøm		132 354	89 729	65 000	130 000
Andre driftsutgifter	6	50 107	44 864	45 300	56 300
Sum		1 015 080	593 625	592 985	650 635
Driftsresultat		-363 720	210 425	57 970	32 520
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	62	855	0	0
Rentekostnad	8	7 542	11 409	7 118	7 051
Andre finansposter	9	0	36 854	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-7 480	26 300	-7 118	-7 051
Årsresultat	10	-371 200	236 725	50 852	25 469
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-19 425	-18 702	-19 472	-20 077
Andre endringer i disponible midler	10	0	999 000	0	0
Endring i disponible midler	10	-390 625	1 217 023	31 380	5 392



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	112 895
Andre leierestanser		5	538
Forskuddsbetalte kostnader	12	61 939	63 142
Andre fordringer		9 628	210
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		16 384	375 767
Sum omløpsmidler		87 956	552 552
SUM EIENDELER		87 956	552 552



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1			
Årets resultat		-27 252	-283 977
Sum egenkapital	10	-371 200	238 726
	13	-398 452	-27 252
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån			
Annen langsiktig gjeld	11	172 873	182 298
Sum langsiktig gjeld		230 000	230 000
		402 873	422 298
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		239	239
Leverandørgjeld		82 686	3 174
Påløpne renter		610	837
Annen kortsiktig gjeld		0	153 466
Sum kortsiktig gjeld		83 535	157 506
Sum gjeld		486 408	579 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 956	552 552

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Maridalsveien 4

Sted: Oslo, dato: 28. mars 2019

Truls E. Aarønes
Truls Edvardsen Aarønes
Styreleder

Lars Christian Lindberg
Lars Christian Lindberg
Styremedlem

Ulrik Einarson
Torvald Ulrik Einarson
Styremedlem

Raidar Stensæter
Raidar Stensæter
Styremedlem

572 Sameiet Maridalsveien 4



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	622 092	550 314	622 094	656 027
3607 Renter og avdrag	26 868	13 434	26 861	27 128
3630 Dugnadsbidrag	2 400	3 000	2 000	0
3690 Andre inntekter	0	222 333	0	0
Sum	651 360	789 081	650 955	683 155

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Forretningsførerhonorar	21 708	23 520	25 000	23 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	23 058	24 870	26 400	24 400

Laget har ikke revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	4 935	4 935
Sum	39 935	39 935	39 935	39 935

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017 - 2018.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6603 Vedlikehold fasade	0	0	40 000	0
6605 Vedlikehold dører	186 294	1 738	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	96 704	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	42 112	11 280	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	9 375	6 341	5 000	0
6614 Utbedring soppskade	0	0	10 000	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	5 750	42 279	0	76 000
6630 Egenandel forsikringskader	6 000	0	0	0
6632 Brannsikring	136 838	3 708	45 250	0
6641 Kontroll skadedyr	11 281	14 760	15 500	13 000
6642 Kontroll sopp / skade	0	12 068	0	0
Sum	494 354	92 172	115 750	89 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	256	176	0	0
6730 Teknisk rådgivning	11 000	7 000	0	10 000
6750 Vækthold	0	4 875	0	0
6761 Renholdstjenester	18 522	15 897	16 600	20 500
6763 Ekstra renovasjon	1	0	0	0
Sum	29 779	27 948	16 600	30 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	2 399	652	0	0
6550 Driftsmaterialer	-5 867	0	0	0
6825 Kopiering	1 438	1 368	0	0
6940 Porto	472	512	0	0
7440 Kontingent HL	990	950	1 000	1 000
7720 Møtekostnader	3 750	3 000	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 127	1 857	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	2 040	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	1 716	0	0
7790 Andre driftskostnader	292	1 500	15 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 150	7 747	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	200	0	0
7793 Malerverer	944	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	39 712	23 253	29 300	35 300
7799 Purregebyr/inkassosalær	0	70	0	0
Sum	50 107	44 864	45 300	56 300

Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4 Orgnr: 996399605



Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	366	318	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-304	538	0	0
Sum	62	855	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8143 Lånenr 1213.39.89410	7 517	8 175	7 118	7 051
8159 Andre rentekostnader	25	3 234	0	0
Sum	7 542	11 409	7 118	7 051

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	0	36 854	0	0
Sum	0	36 854	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	395 046	-821 977
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-371 200	236 725
Avdrag langsiktig lån	-19 425	-18 702
Annen langsiktig gjeld	0	230 000
Innbetalt andelskapital	0	76 180
B. Årets endring i disponible midler	-390 625	1 217 023
C. Disponible midler 31.12	4 421	395 046

Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4 Orgnr: 996399605



Noter 572 Sameiet Maridalsveien 4

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Innfridd lån 12130861782 og vedlikehold av gården 12133989410
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.15 %
Beregnet innfridd:	01.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	211 000
Lånesaldo 01.01:	192 298
Avdrag i perioden:	19 425
Lånesaldo 31.12:	172 873
Saldo 5 år frem i tid:	63 655

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133989410	1	80 860	80 860
	1	50 189	50 189
	1	41 824	41 824

Lånet betjenes særskilt av seksjon 1 - 3. Lånet ble tatt opp for å dekke seksjon 1 - 3 sin andel av kapitalinnkrevningen som ble bestemt i 2015. Seksjon 4 (borettslaget) har tatt opp ett eget lån for å finansiere sin andel av kapitalinnkrevningen.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	61 939	63 142
Sum	61 939	63 142

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

Årsberetning for 2018

Sameiet Maridalsveien 4

1 TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Truls Edvardsen Aarønes
Styremedlem: Torvald Ulrik Einarson
Styremedlem: Reidar Stensæter
Styremedlem: Lars Christian Lindberg

2 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt.

3 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 399 605, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo og har adresse Maridalsveien 4, 0178 Oslo.

Sameiet består av 4 seksjoner, fordelt på 4 oppganger (A-B-C-D):

Seksjon 1 og seksjon 2 = enkeltstående selveierleiligheter i oppgang B og D

Seksjon 3 = en restaurant i oppgang A

Seksjon 4 = Borettslaget Maridalsveien 4, 17 leiligheter i oppgang A, B og C

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Styret ved styreleder Truls Edvardsen Aarønes kan treffes på e-post maridalsveien4@gmail.com eller telefon 46 42 91 67.

Styret oppfordrer også beboerne til å ta i bruk Facebook-gruppen opprettet for Maridalsveien 4, for informasjon.

4 OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det er ikke overdratt noen seksjoner siden forrige årsmøte.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

5 STYREARBEID ÅRET 2018

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 møter.

Styret har fokusert på brannsikring, større vedlikeholdsprosjekter, skadeutbedring og økonomien.

6 BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr 651 360
Utgiftene i 2018 var totalt på kr 1 015 080
Rentekostnader i 2018 var totalt på kr 7 480
Avdrag på lån i 2018 var totalt på kr 19 425

Årsresultatet for 2018 (inntekter minus utgifter og renter) gir et underskudd på kr 371 200.

Etter avdrag på lån gir dette en negativ endring av disponible midler på kr 390 625.

Det skal også bemerkes at det etter nyttår er ryddet opp i gjeld mellom Borettslaget og Sameiet. Det ble overført kr 256 567 fra Borettslaget til Sameiet. Dette er oppgjør for kapital innkrevningen som skjedde for en noen år tilbake.

Lånet i sameiet er det kun seksjon 1 til 3 som betaler for, Borettslaget betaler ikke på dette lånet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

7 BEMERKNINGER TIL ÅRSBUDSJETTET FOR 2019

Styret har lagt på budsjettet for 2019 slik at vanlige utgifter skal dekkes. Det er satt av 89 000 til vedlikehold som skal dekke skadeutbedring og mindre vedlikehold som skjer i løpet av året.

Budsjettet tar altså ikke høyde for større vedlikeholdsprosjekter og skadeutbedringer. Dette er fordi det ikke er inntekter eller penger på bok til å dekke dette.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

8 VEDLIKEHOLD OG SKADEUTBEDRING

Siden forrige generalforsamling

Pipe mot Idunsgate 2 ble murt om av Elsmark Mur & Puss.

Varmtvannsberedere ble skiftet i A/B av Komplett Rørservice. 4 nye ble satt inn, der 1 er kun gir varmtvann til restauranten og har egen sikring.

Nye branndører er satt inn til alle oppgangene og i fellesarealene av Beier Bygg/Sentrum Bygg og Tømrer Andre Bergrem.

Bodene under portrommet i A/B ble brannsikret av Stabekk Entreprenør.

Granrud Elektriske utførte kontroll av felles el-anlegg våren 2018.

Gravco gjennomførte rørinspeksjon av bunnledninger tidlig i 2018 og fant brudd ut i røret mot Maridalsveien.

2018

Mycoteam har gjennomført den årlige hussoppkontrollen og kommet med utbedringspunkter som blir tatt hånd om sammen med branntekniske utbedringer i 2018. Vi går over til å utføre inspeksjonen annethvert år, grunnet liten endring av tilstanden i borettslaget, noe som er positivt, i tillegg reduseres kostnadene.

Borettslaget og Sameiet arrangerte i samarbeid to dugnader i 2017, en på høstsemesteret og en på vårsemesteret. Fraflyttet rot fra boder og fellesarealer ble båret bort på gjenbruksstasjonen, ugress og høstløv ble fjernet. Tagging i inngangspartiet ble malt over. Trappeoppgangene vasket innendørs og lyspærer ble skiftet.

Borettslaget og Sameiet har revidert avtale med Rentokil, som reduserer bestanden av rotter. De skifter gift i rottefeller og fjerner eventuelle kadaver.

2017

Det ble satt inn ny låsesylinder i hoveddør portrom.

Grunnet overbelastning på en sikring, ble kursen for varmtvannsberederne i oppgang A/B splittet.

Rehabilitering av pipeløp ble gjennomført av Oslo Murmesterbedrift og beboere som ønsket fikk anledning til å skifte til nyere peisovn.

2016

Nytt felles brannalarmanlegg ble installert av Boligbrann. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal. Anlegget har direkte tilknytning til Securitas som kontakter brann og redningsetaten ved alarm.

2 vinduer i loftsleiligheten i B ble byttet ut.

Styret leverer en brannteknisk vurdering og tilhørende tiltaksplan til Brann- og redningsetaten og får denne godkjent. Tiltakene skal utføres i perioden 2016-2020.



Arsberetning for 2018 Sameiet Maridalsveien 4

2015

Sommeren 2015 ble C-fasaden totalrenovert

Nytt callinganlegg med mulighet for video for de som ønsket det.

Det ble gjennomført feiing av tilgjengelige piper høsten 2015.

Brann- og redningsetaten var på tilsyn og leverte en tilsynsrapport med avvik og anmerkninger.

2014

Det ble i 2014 utarbeidet forenklet vedlikeholdsplan, der brannsikkerhet og C-fasaden ble satt opp som prioritet.

3 vinduer i loftsleiligheten i B ble byttet ut.

Det ble i 2011 oppdaget svikt i en bærebjelke i 4C. Skaden ble utbedret i 2014.

2013

I april og mai 2013 ble alle tre oppgangene malt på dugnad av beboerne. Sameiet sto for utgiftene til maling og malerutstyr.

Et avløpsrør i kjelleren under restaurantens kjøkken løsnet, noe som førte at en større mengde vann med matrester ble liggende i to tomme boder. Kjelleren måtte desinfiseres etter at vannet var pumpet ut.

9 PLANER FOR VEDLIKEHOLD I 2019

Arbeidet med brannsikring vil fortsette og rørbruddet mot Maridalsveien må holdes under oppsyn. Økonomien gjør likevel at styret vil forsøke å spre arbeidene over lengre tid for å begrense utgiftene til beboerne.

10 RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

11 HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er blant annet gjort i borettslaget/boligaksjeselskapet:

- Arbeid med brannsikring iht rapport fra Brann- og redningsetaten
- Fjerning av istapper i bakgården
- Ommuring av pipe

12 BREDBÅND OG KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get om internett og med mulighet for TV og andre tjenester.

For spørsmål ta kontakt direkte med Get på get.no eller telefon 21 54 54 54, åpen:

Mandag – fredag	08.00 – 22.00
Lørdag	11.00 – 19.00
Søndag	12.00 – 20.00



Arsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

13 VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet inngikk i 2013 avtale om trappevask med selskapet Økonomiske Løsninger. De vasker trappeoppgangene 13 ganger i vinterhalvåret og 7 ganger i sommerhalvåret.

Sameiet har ikke avtale om vaktmestertjeneste. Dette medfører ekstra arbeid for styret, og krever at beboerne bidrar til å holde fellesarealene ryddige.

Vaktmesteroppgaver knyttet til rydding, luking, planting, fjerning av tagging, vask utendørs etc. ivaretas gjennom årlige dugnader.

VIKTIG: Det er nulltoleranse for plassering av søppel i fellesarealene, både innendørs og utendørs. Vi ber alle beboere benytte Fredensborg Minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 4 ved behov for å kaste større ting, også større mengder papp. Se deres hjemmeside for mer informasjon om hva de tar imot.

Åpningstider Fredensborg Minigjenbruksstasjon:

Mandag: 07:30 - 14:30

Tirsdag: 12:30 - 19:30

Onsdag: 07:30 - 13:30

Torsdag: Stengt

Fredag: 07:30 - 14:30

Lørdag: Stengt

Søndag: Stengt

14 RENOVASJON / SØPPELCONTAINERE

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.

15 BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har et felles brannvarslingsanlegg direkte koblet opp mot Securitas, som kontakter Brann- og redningsetaten ved alarm. Det blir gjennomført en årlig obligatorisk kontroll av anlegget. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal.



Årsberetning for 2018
Sameiet Maridalsveien 4

16 FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige med forsikringsnummer 86231324.

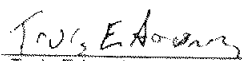
Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.


Kontakt Gjensidige direkte på 915 03100 og oppgi forsikringsnummer 86231324. Dette gjør at de kan gjøre eventuelle tiltak omgående.


Kontakt deretter styret.

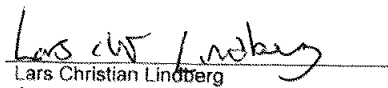
Den enkelte seksjonseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

Oslo 13. juni 2019
I styret for sameiet Maridalsveien 4:


Truls Edvardsen Aarønes
Styreleder


Torvald Ulrik Einarson
Styremedlem


Reidar Stensæter
Styremedlem


Lars Christian Lindberg
Styremedlem

Side 7 av 7