



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 175 573
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Dragehodesvingen 4
1360 FORNEBU

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: 19.05.2025

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929175573

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		32 429 073	219 415 037
Sum inntekter		32 429 073	219 415 037
Kostnader			
Lønnskostnad		229 340	170 980
Annen driftskostnad		3 811 491	2 053 698
Sum kostnader		4 040 830	2 224 678
Driftsresultat		28 388 243	217 190 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 080	12 617
Sum finansinntekter		46 080	12 617
Annen finanskostnad		13 139 449	8 417 659
Sum finanskostnader		13 139 449	8 417 659
Netto finans		-13 093 370	-8 405 042
Resultat før skattekostnad		15 294 873	208 785 317
Årsresultat		15 294 873	208 785 317
Totalresultat		15 294 873	208 785 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 294 873	208 785 317
Sum overføringer og disponeringer		15 294 873	208 785 317



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		919 341 863	919 340 000
Sum varige driftsmidler		919 341 863	919 340 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		919 341 863	919 340 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168 979	109 230
Sum fordringer		168 979	109 230
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 692 415	2 784 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 692 415	2 784 001
Sum omløpsmidler		2 861 394	2 893 231
SUM EIENDELER		922 203 257	922 233 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		515 000	515 000
Sum innskutt egenkapital		515 000	515 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		224 075 427	208 780 553
Sum opptjent egenkapital		224 075 427	208 780 553
Sum egenkapital		224 590 427	209 295 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 715 000	251 885 000
Øvrig langsiktig gjeld		459 670 000	459 670 000
Sum annen langsiktig gjeld		697 385 000	711 555 000
Sum langsiktig gjeld		697 385 000	711 555 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 495	1 170 403
Leverandørgjeld		54 133	20 291
Skyldige offentlige avgifter		104 203	
Annen kortsiktig gjeld			191 983
Sum kortsiktig gjeld		227 830	1 382 677
Sum gjeld		697 612 830	712 937 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		922 203 257	922 233 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459570

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 175 573
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Dragehodesvingen 4
1360 FORNEBU

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: 19.05.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 929 175 573
MARKJORBÆRET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 429 073	219 415 037
Sum inntekter		32 429 073	219 415 037
Kostnader			
Lønnskostnad		229 340	170 980
Annen driftskostnad		3 811 491	2 053 698
Sum kostnader		4 040 830	2 224 678
Driftsresultat		28 388 243	217 190 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 080	12 617
Sum finansinntekter		46 080	12 617
Annen finanskostnad		13 139 449	8 417 659
Sum finanskostnader		13 139 449	8 417 659
Netto finans		-13 093 370	-8 405 042
Resultat før skattekostnad		15 294 873	208 785 317
Årsresultat		15 294 873	208 785 317
Totalresultat		15 294 873	208 785 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 294 873	208 785 317
Sum overføringer og disponeringer		15 294 873	208 785 317



Organisasjonsnr: 929 175 573
MARKJORBÆRET BORETTSLAG

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 919 341 863 919 340 000
Sum varige driftsmidler 919 341 863 919 340 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 919 341 863 919 340 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 168 979 109 230
Sum fordringer 168 979 109 230

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 692 415 2 784 001
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 692 415 2 784 001

Sum omløpsmidler 2 861 394 2 893 231

SUM EIENDELER 922 203 257 922 233 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 515 000 515 000
Sum innskutt egenkapital 515 000 515 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 224 075 427 208 780 553



Sum opptjent egenkapital	224 075 427	208 780 553
Sum egenkapital	224 590 427	209 295 553
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	237 715 000	251 885 000
Øvrig langsiktig gjeld	459 670 000	459 670 000
Sum annen langsiktig gjeld	697 385 000	711 555 000
Sum langsiktig gjeld	697 385 000	711 555 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 495	1 170 403
Leverandørgjeld	54 133	20 291
Skyldige offentlige avgifter	104 203	
Annen kortsiktig gjeld		191 983
Sum kortsiktig gjeld	227 830	1 382 677
Sum gjeld	697 612 830	712 937 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	922 203 257	922 233 231



Organisasjonsnr: 929 175 573
MARKJORBÆRET BORETTSLAG

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. 756

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:30, Felleslokale Storøykilen - Dragehodesvingen 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for 2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Kirsebærtre plantes
10. Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank
11. Gjesteparkering.
12. Parkering kjeller
13. Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå
14. Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører
15. Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app

Med vennlig hilsen,

Styret i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder.

Forslag til vedtak

Øyvind Bjørge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår videre Atle Gulpinar (Obos foretningsfører) som protokollfører.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Jøran Kleiven og [Navn] foreslått.

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. 0756 Årsregnskap 2024 til digital signering.pdf
2. Årsrapport for styreperioden 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For 2024 var honoraret 179.870 (1.746 pr andelseier). Styret foreslår som i fjor å justere beløpet i forhold til frontfagenes lønnsoppgjør, som i 2025 er på 4,4%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187.785 (1.823 pr andelseier).

Honoraret fordeles og utbetales i slutten av 2025 basert på innsats utført i løpet av året.



Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187.785 (1.823 pr andelseier).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 187.785

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Siden hele det sittende styret ble for 2 år siden valgt for 2 år, så er nå alle på valg.

Noen har akseptert å ta gjenvalg, så vi sikrer kontinuetet i styret. Vi velger denne gangen 2 av rollene for kun 1 år slik at vi fremover sørger for at alle ikke er på valg samtidig.

I tillegg trenger vi å få på plass en valgkomite.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for alle kandidatene i henhold til innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Bjørge

Øyvind har sagt seg villig til å ta gjenvalg, og har erfaring fra styreledervervet i 2 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Leitring
- Jøran Kleiven

Jøran har sagt seg villig til å ta gjenvalg, han har gjort en svært god jobb for styret så langt.

Valg av 2 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Herolf Thomassen
- Randi Kårhus

Randi er med i hagegruppa, og vi får med henne sikret god knytning mellom hagegruppa og styret.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møte



- Velges på Møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Årets møte er 11. juni.

Innstilling

Styret foreslår at Jøran Kleiven stiller.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jøran Kleiven

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jøran Kleiven
- Velges på møtet

Sak 9

Kirsebærtre plantes

Forslag fremmet av:

Helle Fjellstad Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I nabolaget er det plantet strå og aléer/grupper av/enkelt kirsebæretre. Området i Finn Thorsagers/Per Waalers vei, har fått landskaps/hage-pris for sitt vakre uteområde. Vi bor i det samme planterike område, der strå i Storøykilen, viser oss hvordan det egentlig ville sett ut i vårt område. Kirsebæretre tilhører norsk flora. Plant kirsebæretre og strå! Ta vekk veigrøftenes ugras, som bregner! Vi har betalt for hage, ikke ugras med hage til!

Styrets innstilling

Styret anser forslaget til å være litt vanskelig å ta stilling til ut fra underlaget. For å ta stilling til en slik sak ønsker vi skisse over plassering og hva som plantes hvor, og evt. om man ser for seg noe gjenbruk av det som fjernes. I tillegg trenger man et pris estimat slik at man har et kostnadsbilde. Vi ønsker også at slike forslag tas opp til vurdering sammen med gartner for å vurdere hvordan foreslåtte planter egner seg i forhold til lys



og grunnforhold, og at det vurderes inn i et helhetlig plan. Det er også viktig at funksjoner som fordroyning og riktig vanning vurderes.

Vi har også fått etablert en hagegruppe i borettslag som blant annet har som oppgave å vurdere endringer i beplantning og holde dialog med gartner.

Styret foreslår derfor at forslaget tas inn i hagegruppa for videre vurdering der. Hagegruppa har mandat til å forvalte gartneravtalen og gjøre endringer i beplantning i samråd med gartner, og kan gjøre justeringer så lenge det ikke gir vesentlige kostnader. Hvis hagegruppa kommer frem til ønske om endringer som gir vesentlige kostnader vil de legge frem helhetlig forslag inn for årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) til avstemning.

Forslag til vedtak 1

Plant kirsebærtre i allé/i grupper/enkeltplantete tre. Plant strå. (Se foto)

Forslag til vedtak 2

Saken besluttes ikke her nå, men tas inn i hagegruppa for vurdering der.

Vedlegg

3. IMG_7565.jpeg

Sak 10

Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank

Forslag fremmet av:

Marina Fodstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I dag er det kun tillatt for biler som ikke er registrert på eiere i borettslaget å benytte gjesteparkeringen. Parkeringsselskapet sjekker registreringsnummer mot eierskapet i borettslaget, og andelseiere som selv benytter gjesteparkering – selv om de har gyldig registrert gjesteparkering innenfor sin tidsbank – risikerer bot. Dette oppleves urimelig strengt og lite tilpasset beboernes faktiske behov.

Forslag:

Tillat at andelseiere selv kan benytte gjesteparkeringen i situasjoner der det er behov, så lenge det skjer innenfor de tildelte 100 timene per 15 dager.

Argumentasjon:

- **Fleksibilitet i hverdagen:** Beboere kan ha behov for midlertidig å stille sin egen bil på gjesteparkering, f.eks. når man låner bort egen plass til gjester som trenger lading.
- **Praktiske hensyn:** Det kan være logistiske årsaker til at man trenger å bruke gjesteparkeringen en kort periode – som ved overlapping med barnevakt, ved flytting, ved servicearbeid, osv.
- **Likebehandling:** Så lenge man holder seg innenfor de samme timene som gjelder for andre, bør det ikke være avgjørende hvem som disponerer timene.



- **Tillitsbasert system:** Reglene bør bygge på tillit og fleksibilitet fremfor streng kontroll og mistanke.

Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar at alle andelseiere kan disponere sine tildelte 100 timer gjesteparkering per 15 dager fritt, uavhengig av om det er deres egen bil eller en gjests bil som benytter plassen – så lenge parkering registreres korrekt.

Styrets innstilling

Dette er en sak Markjordbæret BL ikke kan beslutte alene, men måtte i tilfelle også samtykkes av Eplerosen BL for så å besluttes i Garasjesameiet.

Styret frykter at dette medfører stor økning i press på bruk av gjesteparkering. Flere beboere har ekstra bil, eller har bil uten å ha parkeringsplass og vil i større grad komme til å bruke gjesteparkering til egne biler. Flere kan bli fristet til å ha bil uten å ha egen parkeringsplass.

Styret anser derfor at gjesteparkering skal være for gjester og ikke egne biler, og anbefaler årsmøtet å stemme ned dette forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar at alle andelseiere kan disponere sine tildelte 100 timer gjesteparkering per 15 dager fritt, uavhengig av om det er deres egen bil eller en gjests bil som benytter plassen – så lenge parkering registreres korrekt.

Sak 11

Gjesteparkering.

Forslag fremmet av:

Anders Jan Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at beboere også kan bruke gjesteparkeringen i maksimalt 12/24 timer. Grunnen til det er at besøkende ofte trenger å lade og ladere er det ikke på gjesteparkeringene.

Styrets innstilling

Dette er en sak Markjordbæret BL ikke kan beslutte alene, men måtte i tilfelle også samtykkes av Eplerosen BL for så å besluttes i Garasjesameiet.

Her er det også stor overlapp med sak 10. Forskjellen er primært at her foreslår det en begrenset bruk, men det klarer vi ikke å se at er praktisk mulig å få til med det systemet vi har for parkeringskontroll. Vi anser derfor denne saken til å være behandlet i sak 10, at at denne saken avvises som duplikat.

Forslag til vedtak

Ønsker vedtak på at beboere kan benytte seg av gjesteparkeringen i enten 12 eller 24 timer.



Sak 12

Parkering kjeller

Forslag fremmet av:

Anders Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi avskaffe parkering selskap i kjeller ?

Ser ingen grunn til å ha dette tilbudet.

Får man gjester kan man parkere på de plasser som er ledig .

Får da ikke så mye besøk så kjeller blir full.

En annen ting er å montere innbrudds beslag på alle felles skap dører .

Det vil spare på innbrudd og ødelagte dører.Disse er ekstremt dyre å bytte ut vis de blir møtt med et brekkjern.

Styrets innstilling

Her er det innmeldt to saker i samme sak.

1. Parkering.

Dette er en sak Markjordbæret BL ikke kan beslutte alene, men måtte i tilfelle også samtykkes av Eplerosen BL for så å besluttes i Garasjesameiet.

Vi har erfaring fra hvordan parkering fungerte før vi innførte gjesteparkering med kvote, og det fungerte ikke godt. Da var det nærmest konstant fullt på gjesteparkering, og det var feilparkeringer utenfor oppmerkede plasser med dertil biler som ble sperret inne. Ingen kontroll vil resultere i stor grad av egne biler til folk som har bil og ikke parkering eller flere biler enn de har parkering til. Det kan fort også medføre langvarige parkeringer på gjesteparkering av biler som permanent beslaglegger plass.

Styret foreslår å stemme ned dette.

2. Beslag på dører.

Her er underlaget for dårlig til å ta stilling til dette.

- Hvilke dører er det snakk om? (Hovedinnganger, Oppganger fra garasje, Dører til sportsbod/sykelbod arealer, Tekniske rom, Vaskerom, Strømfordelingsskap, andre, alle?) Vi har hatt forsøke å innbrudd på hovedinngangsdører, vaskerom, teknisk rom, dør til sykkelbod/sportsbod har vært brutt opp med skade. Ulike typer dører krever ulik løsning.

- Hvordan ser forslag til løsning ut? Noen løsninger blir veldig synlige.

- Hva er kostnad med forslaget?

Styret ser det som vanskelig å ta stilling til denne delen av forslaget pga. manglende informasjon, og anbefaler å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak

Fri parkering utenom egen parkering plass og innbrudd sikring med vern av ekisterende dører.

Sak 13

Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå

Forslag fremmet av:

Marina Fodstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

VestPark ble opprinnelig innleid for å hindre misbruk av gjesteparkeringen, noe som var et reelt problem. Dette tiltaket har hatt ønsket effekt – gjesteparkeringen er i dag oftere tilgjengelig for faktiske gjester. Samtidig har kontrollnivået blitt svært høyt, og praktiseringen fremstår som lite beboervennlig.

Forslag:

Redusere frekvensen på kontroller til et mer moderat nivå (0–2 ganger per dag), og gjennomgå avtalen med VestPark for å sikre at borettslagets interesser ivaretas bedre. Samtidig bør borettslaget rette en formell klage på appens brukervennlighet og vurdere alternative løsninger ved kontraktsfornyelse.

Argumentasjon:

- **Overkontroll:** Når VestPark er innoen mange ganger daglig, blir det liten margin for menneskelige feil. En glipp i registrering gir nærmest garantert bot, selv på dager som julaften.
- **Usympatisk praksis:** Bøter på merkedager og ved små avvik oppleves som unødvendig hardt og lite i tråd med intensjonen om beboervennlig kontroll.
- **Dårlig app:** Appen er lite brukervennlig og har svært lav brukertilfredshet (1,5 stjerner, 157 vurderinger i App Store). Manglende funksjoner som påminnelse eller tidsstyring gjør det lett å gjøre feil – og dermed lett å få bot.
- **Beboernes interesse:** Formålet må være å sikre rettferdig og tilgjengelig parkering for gjester, ikke å skape stress og irritasjon hos beboere.

Forslag til vedtak:

- Borettslaget ber styret gå i dialog med VestPark for å redusere antall daglige kontroller til 0–2 per dag, avhengig
1. av behov og tidspunkt.
 2. Borettslaget ber styret vurdere og eventuelt forberede alternativer til VestPark ved neste kontraktsfornyelse.
Styret bes sende en formell tilbakemelding til VestPark om den dårlige brukervennligheten i appen og foreslå
 3. forbedringer.

Styrets innstilling

Styret er enig i at app kunne vært bedre, og har (via garasjesameiet) dialog med VestPark, og de har lovet forbedringer på app med blant annet varsling om pågående parkering for å unngå at man glemmer å stoppe parkering.



Vi mener også at vi ikke kan legge for mye restriksjoner på VestPark og må ha forståelse av at de gjør denne jobben gratis for borettslaget og deres foretningsmodell er å tjene penger på kontroller. Det er med andre feilparkeringene som finansierer en gratis parkeringskontroll for oss andre. Selv om andre parkeringsselskap tar i tillegg betalt, har vi ikke stor tro på at de vil praktisere kontrollene veldig annerledes for det vil også for alle andre være kontrollene som er hovedinntektskilden.

Styret ønsker ikke å jobbe for å endre avtale nå, men ønsker å la Garasjesameiet fortsette dialog om forbedring med VestPark.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget ber styret gå i dialog med VestPark for å redusere antall daglige kontroller til 0–2 per dag, avhengig av behov og tidspunkt. Borettslaget ber styret vurdere og eventuelt forberede alternativer til VestPark ved neste kontraktsfornyelse. Styret bes sende en formell tilbakemelding til VestPark om den dårlige brukervennligheten i appen og foreslå forbedringer.

Forslag til vedtak 2

Garasjesamiet fortsetter avtale med VestPark og fortsetter dagens dialog der vi jobber for forbedringer i app.

Sak 14

Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører

Forslag fremmet av:

Reidar Krog

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er ikke beskrevet i veiledning til beboerne i Markjordbæret borettslag hvordan vi skal åpne felles inngangsdører ved strømbrudd.

Ved nylig strømbrudd i Spania er det rapportert om tilfeller der beboere ikke kom inn i boligene sine så lenge strømbruddet varte. Med dagens økte fokus på nasjonal beredskap og erfaringene fra Spania, mener vi det er nødvendig å få på plass en ordning der inngangsdørene kan åpnes utenifra ved langvarig strømbrudd.

I første omgang må alle beboere gjøres kjent med hva som skjer med inngangsdørene ved strømbrudd og hva som skal være alternativ prosedyre for å komme inn (og ut) ved strømbrudd.

Vi kan stille i en arbeidsgruppe sammen med styret for å se på beredskapsplan for inngangsdører ved strømbrudd og vurdere tiltak.

Styrets innstilling

Styret ser har vurdert noen mulige løsninger på dette.

Alternativ 1: Å bytte ut lås-sylindere i hovedinngangsdørene med en lås-sylinder ala sykkelboden på "torget" som alle har tilgang til. Det vil da være slik at alle fysiske leilighetsnøkler kan låse opp alle hovedinngangsdører.

Lås og sikring presiserer noen ulemper med en slik løsning:



"Man mister da flere aspekter med kortleseren (ikke mulig å begrense tilganger - alle får tilgang til alle oppganger, ingen mulighet til å kontrollere passeringer ved hendelser, ingen mulighet til å begrense tilgang ved tap av nøkkel)."

Erfaring fra andre steder viser at over tid vil nøkler komme på avveie, spesielt etter mer og mer utskifting av beboere, og folk mister dessverre nøkler og risiko for innbrudd vil øke med økt tilgang. Redusert sporbarhet gir også økt risiko.

Kostnad med å bytte ut alle låser vil komme på ca 80.000.

Styret anbefaler ikke en slik løsning primært fordi det vil gi økt risiko for innbrudd, som vi allerede har alt for mye av.

Alternativ 2: Endre innstilling på dører slik at ved strømbrudd står dørene ulåst. Vi har ikke sjekket pris på dette, men det er ikke en løsning styret ønsker eller anbefaler av hensyn på sikkerhet.

Alternativ 3: Manuell beredskap.

Styremedlemmer og vaktmester har systemnøkler som kan låse opp fellesdører med fysisk nøkkel. Det er også mulig med egne nøkler som kun går til ytterdørene (tiltenkt avisbud, men vi har ikke ønsket å dele ut fysiske nøkler som kan komme på avveie, men har kun gitt elektroniske nøkler (uten rett til å videre dele) som har sporbarhet til de bud som er hos oss.). Dette kan være en løsning for en beredskapsgruppe. Ulempen er primært administrasjon av beredskapsplan og nøkkelregnskap for hvem som har disse nøklene. I tillegg er det en liten risiko for at noen slike nøkler kommer på avveie som vil da medføre økt innbruddsrisiko. Styret anser ikke risiko for å være veldig stor med dette, men viktig at en evt. beredskapsgruppe må i sin beredskapsplan også innlemme en jevnlig sjekk av at nøkler ikke har kommet på avveie, siden det er stor sannsynlighet for at disse nøkler kun blir delt ut og aldri brukt.

Styret mener at sannsynligheten for langvarig strømbrudd som overgår UPS-tiden er liten, så vi anser ikke det vært å gjøre store tiltak for dette. Vi fraråder sterkt alternativ 1 og 2, men har ikke sterke motforestillinger mot et alternativ 3 så lenge en beredskapsgruppe utenfor styre tar ansvar for dette. Styret må selvsagt ha kontroll på hvem som til enhver tid har nøklene, siden styret forvalter nøkkelregnskap over alle systemnøkler i borettslaget.

a)

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

- For Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører
- Mot Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører



b)

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

1. Borettslaget utarbeider en beredskapsplan for åpning av felles inngangsdører ved kortvarig og langvarig strømbrudd. Beredskapsplanen må sikre at beboere kan åpne felles inngangsdører ved kortvarig og langvarig strømbrudd. Dersom tiltak medfører kostnad som krever årsmøtets godkjenning, legges det frem for ekstraordinært årsmøte eller neste årsmøte.
2. Innmelder av saken - Reidar Krogh, får ansvar for å etablere en beredskapsgruppe som lager en beredskapsplan og for ansvaret for en manuell beredskap med fysiske nøkler i henhold til alternativ 3.

Sak 15

Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app

Forslag fremmet av:

Reidar Krog

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Beboerne kan i dag ikke åpne garasjeporten uten bruk av telefon-app. Dette skaper problemer når telefonen av en eller annen grunn ikke kan brukes. (Bortfall av internett, telefon uten strøm, tapt telefon osv.)

Vi ønsker at det installeres en døråpner med RFID-leser tilsvarende den vi har på inngangsdørene, slik at alle beboerne har et alternativ til telefon-app for åpning av garasjedøren.

Vi kan bidra med arbeidskraft til å avklare hvordan dette kan løses og hva som blir kostnaden.

Styrets innstilling

Styret anser dette som et godt forslag, og er enig i at det er ugunstig at det kun i dag er mulig å åpne via telefon/app.

Styret har innhentet tilbud som er på ca kr 27.000. (Tilsvarende snitt på ca 260 pr boenhet).

Dette er en løsning tilsvarende andre fellesdører som da vil gjøre det mulig å åpne med brikke.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

a)

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

- For Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app
- Mot Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app



b)

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

1. Borettslaget installerer døråpner til garasjeporten tilsvarende den vi har på inngangsdørene, slik at alle beboerne kan åpne porten uten bruk av telefon-app. Dersom kostnaden vil kreve årsmøtets godkjenning, legges det frem for ekstraordinært årsmøte eller neste årsmøte.

2. Styret skal jobbe for å få på plass en løsning som muliggjør åpning av garasjeport med beboere i Markjordbæret BL sine nøkkelbrikker. Fortinnsvi ønsker vi en felles løsning med Eplerosen via Garasjesameiet, men om de ikke skulle dele vårt ønske er vi også villig til å ta kostnaden med en slik løsning alene for Markjordbæret gitt den estimerte kostnadsrammen.



MARKJORDBÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

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.		1 510 554	510 236
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 294 873	208 785 317
Tilført bygg		0	-629729978
Tillegg for nye langsiktige lån		0	459670000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-14 170 000	-207785000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	170 059 978
Økning egenkapital i fellesanlegg	12	-1 863	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 123 010	1 000 317
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 633 564	1 510 554

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 861 394	2 893 231
Kortsiktig gjeld		-227 830	-1 382 677
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 633 564	1 510 554



MARKJORDBÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		13 139 310	8 407 660	0	13 217 592
Innkrevde felleskostnader	2	5 119 763	3 218 377	4 968 000	4 884 384
Andre inntekter		0	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		18 259 073	11 630 037	4 968 000	18 101 976
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 470	0	-15 000	-25 000
Styrehonorar	4	-179 870	-170 980	-103 000	-187 000
Revisjonshonorar	5	-9 190	-6 100	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-147 420	-105 000	-180 000	-155 000
Konsulenthonorar		0	0	-20 000	0
Kontingenter		-20 600	0	-20 600	-21 000
Drift og vedlikehold	6	-1 264 368	-592 203	-1 755 000	-1 500 000
Forsikringer		-241 378	-179 270	-310 000	-300 000
Kommunale avgifter	7	-1 314 133	-701 441	-1 100 000	-1 615 000
Ladekostnader EL-bil		-2 800	-4 015	0	0
Kostnader sameie	12	-78 150	-20 000	-200 000	-500 000
Energi/fyring		-155 121	-165 375	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 350	0	0	-25 000
Andre driftskostnader	8	-531 980	-280 293	-549 000	-529 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 040 830	-2 224 678	-4 513 600	-5 118 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		14 218 243	9 405 359	454 400	12 983 976
Innbetalt andel fellesgjeld		14 170 000	207 785 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		28 388 243	217 190 359	454 400	12 983 976
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	46 080	12 617	0	0
Finanskostnader	10	-13 139 449	-8 417 659	0	-12 956 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 093 370	-8 405 042	0	-12 956 000
ÅRSRESULTAT		15 294 873	208 785 317	454 400	27 976
Overføringer:					
Til annen egenkapital		15 294 873	208 785 317		



MARKJORDBÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	629 729 978	629 729 978
Tomt		289 610 022	289 610 022
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	1 863	0
SUM ANLEGGSMIDLER		919 341 863	919 340 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		118 488	47 020
Andre kortsiktige fordringer	13	50 491	62 210
Driftskonto OBOS-banken		1 574 923	1 781 580
Skattetrekkkonto OBOS-banken		78 841	0
Sparekonto OBOS-banken		1 038 651	1 002 421
SUM OMLØPSMIDLER		2 861 394	2 893 231
SUM EIENDELER		922 203 257	922 233 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 5 000		515 000	515 000
Annen egenkapital	14	224 075 427	208 780 553
SUM EGENKAPITAL		224 590 427	209 295 553
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	237 715 000	251 885 000
Borettsinnskudd	16	459 670 000	459 670 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		697 385 000	711 555 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 133	20 291
Skyldige offentlige avgifter	17	104 203	0
Påløpte renter		69 495	1 170 403
Påløpte kostnader		0	21 003
Annen kortsiktig gjeld		0	170 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 830	1 382 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		922 203 257	922 233 231
Pantstillelse	18	5335340000	5335340000
Garantiansvar	12	12 393	0

Bærum, 28.04.2025
Styret i Markjordbæret Borettslag

Øyvind Bjørge

Soheila Ariyan

Louise Dale

Jøran Kleiven

Hiep Ngoc Tran



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 064 994
Felleskostnader, etterfakturert mai 23 - februar 24	8 569
Parkering	46 200
Kapitalkostnader på IN-lån	13 132 446
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 864
Overført til kapitalkostnader	-13 139 310
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 119 763

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 470
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 470

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 179 870.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 617, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 190.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 083
Drift/vedlikehold elektro	-37 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-518 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-190 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-166 084
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-271 773
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 838
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 835
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 264 368

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-822 571
Renovasjonsavgift	-491 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 314 133



NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Driftsmateriell	-3 768
Lyspærer og sikringer	-1 941
Vaktmestertjenester	-121 656
Renhold ved firmaer	-191 895
Snørydding	-117 103
Andre fremmede tjenester	-59 750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 617
Andre kontorkostnader	-2 115
Kontingenter	-5 150
Bank- og kortgebyr	-2 917
Velferdskostnader	-5 842
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 980

NOTE: 9

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 836
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 230
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNETEKTER	46 080

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 139 310
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-13 139 449

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	629 729 978
SUM BYGNINGER	629 729 978

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.41/bnr.2553

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

**NOTE: 12****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESPANLEGG**

Selskapet eier 1/2 deler av Storøykilen Garasjesameie 1.

Selskapet har proraataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Storøykilen Garasjesameie 1 som utgjør kr 12 393.

Selskapets andel i Storøykilen Garasjesameie 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Storøykilen Garasjesameie 1 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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	50 491
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 491

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 120 427
Egenkapital fra IN tidligere	207 785 000
Egenkapital fra IN 2024	14 170 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	224 075 427

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,18 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2023	-459670000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	207 785 000
Nedbetalt i år, IN	14 170 000
	-237715000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-237715000



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/07-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2028	
4008		350
1008		1 650
1016		1 700
1002		1 750
1005, 2015		1 900
1015		1 950
2005, 2017, 3015		2 000
3022		2 050
2006, 3011		2 100
3005		2 150
4015		2 200
5014		2 250
4011		2 300
1006, 1017, 3002, 5003, 5005		2 450
2019, 3008		2 500
1004, 2018		2 650
3017		2 700
2016, 5002, 5008		2 800
1010		2 850
1022, 4017		2 900
1009, 2023		3 000
2009		3 100
1019		3 150



3006	3 200
2020, 2021, 4006	3 300
3016	3 350
4022	3 450
1003	3 500
3023, 5009	3 550
1014, 3012	3 600
4003	3 850
1007	3 900
4010	3 950
2007	4 000
3004	4 300
1013	4 450
2001	4 650
3013	4 800
5010	4 950
3007	5 150
3018	5 200
4018	5 300
5015	8 600

NOTE: 16

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-170059978
Opprinnelig 2022	-289610022
SUM BORETTSSINNSKUDD	-459670000

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-78 841
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 362
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-104 203

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	459 670 000
Pantelån	237 715 000
Beregnete IN-forpliktelser	221 955 000
TOTALT	919 340 000

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

Bygninger	629 729 978
Tomt	289 610 022
TOTALT	919 340 000



Årsrapport for styreperioden 2024–2025

Markjordbæret Borettslag

Innledning

Styreperioden 2024–2025 har vært preget av kontinuerlig arbeid med forbedring av driftsrutiner, styrket internkontroll og kostnadsreducerende tiltak. Styret har jobbet målrettet for å sikre god forvaltning av borettslaget og trygge, velfungerende omgivelser for beboerne.

Styrets sammensetning

I denne perioden har styret bestått av:

- **Øyvind Bjørge** (styreleder)
- **Hiep Tran** (styremedlem)
- **Jøran Kleiven** (styremedlem)
- **Soheila Ariyan** (styremedlem)
- **Louise Engelhart Holst Dale** (styremedlem frem til august 2024, grunnet flytting)

Det er avholdt 7 styremøter i perioden.

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med en rekke saker gjennom året. Eksempler inkluderer:

- Oppfølging av økonomi
- Gjennomgang og reforhandling av serviceavtaler
- HMS og internkontroll
- Håndtering etter innbrudd
- Dokumentasjon og teknisk drift

Styret har prioritert utvikling av rutiner og bedre kontrollsystemer. Blant annet er det etablert rutiner for oppfølging av serviceavtaler knyttet til internkontroll og HMS, og det er utarbeidet dokumentasjon for tekniske systemer i samarbeid med våre leverandører.

Et viktig tiltak har vært overgangen fra arealbasert til **volumbasert fakturering av vann og avløp**, som forventes å gi betydelige besparelser, spesielt i lys av prisøkningen i 2025. I tillegg er det gjort tilpasninger i ventilasjonssystemet i fellesarealer for bedre energieffektivitet.

Garasjesameiet

I august 2024 ble det etablert et **garasjesameie sammen med Eplerosen borettslag**. Markjordbæret er representert ved Jøran Kleiven og Øyvind Bjørge. Eksempler på saker i sameiet:

- Anskaffelse av hjertestarter
- Garasjevask



- Vurdering av trafikksikkerhetstiltak i garasjen
- Installering av dekkstativ
- Videoovervåkning
- Oppfølging av Vestpark

Huseierforeningen

Soheila Ariyan har fortsatt som vår representant i **Huseierforeningen**, og har videreformidlet informasjon og saker fra foreningen til styret.

Hagegruppe

En **hagegruppe** ble etablert i september 2024 og består av Randi Kårhus, Helle Thomassen, Eli Gjerull, Jill Bjørge og Mille Stein (har gått ut av gruppa pga. flytting). Aktiviteten var lav gjennom vinteren, men gruppen har våren 2025 gjenopptatt dialog og koordinering med gartner.

Ikke fullførte oppgaver

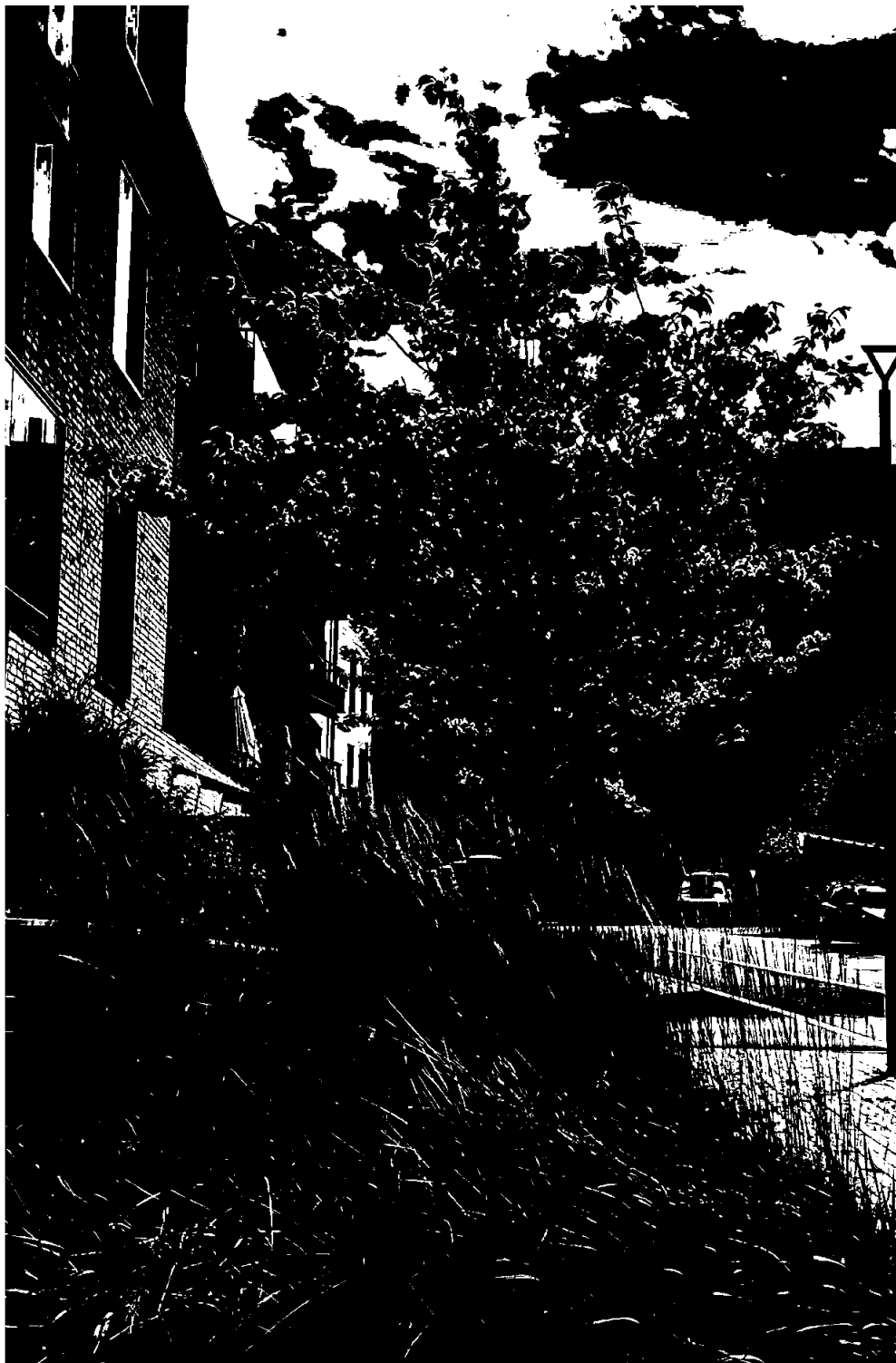
Noen oppgaver er fortsatt under arbeid:

- **Etablering av interne rutiner:** Mange er ferdigstilt, men arbeidet fortsetter for å dekke alle identifiserte behov.
- **Oversikt og oppfølging av energiforbruk:** Vi venter på leveranse fra Lyse av forbrukstall for felleskomponenten i energifordelingen (forventet sommeren 2025). Etter dette vil vi etablere rutiner for løpende vurdering og tiltak.

Avslutning

Styret takker alle beboere for samarbeidet i perioden, og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre et godt, trygt og velorganisert bomiljø i Markjordbæret borettslag.

Vedlegg 3 til sak 9. Kirsebærtre plantes





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 756 Selskapsnavn: MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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: _____



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Markjordbæret Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markjordbæret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 09.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CW8JR-7JYO-PLQOM-13ZUX-7T1WY-35A44



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-09 20:59:23 UTC



Penneo DokumentInnøkket: CW8JR-7JYO-PLQQM-13ZUX-7T1WY-35A44

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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.