



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 297 318  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 177 753	3 097 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 177 753</b>	<b>3 097 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 721	108 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 000	2 000
Annen driftskostnad		2 960 189	2 557 082
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 068 910</b>	<b>2 667 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 843</b>	<b>430 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		848	14 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>848</b>	<b>14 484</b>
Annen finanskostnad		1 256	1 672
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 256</b>	<b>1 672</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-408</b>	<b>12 812</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 435</b>	<b>443 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 435</b>	<b>443 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 435</b>	<b>443 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 436	443 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 436</b>	<b>443 281</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 000	58 000
Sum varige driftsmidler		46 000	58 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 000	58 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 210
Andre fordringer		124 778	69 476
Sum fordringer		124 778	76 686
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 475	1 083 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 475	1 083 260
Sum omløpsmidler		1 417 253	1 159 946
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 463 253</b>	<b>1 217 946</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 251 326	1 142 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 251 326</b>	<b>1 142 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 251 326</b>	<b>1 142 890</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		194 041	743
Skyldige offentlige avgifter		30	
Annen kortsiktig gjeld		17 857	74 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>211 928</b>	<b>75 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>211 928</b>	<b>75 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 463 254</b>	<b>1 217 946</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 696706

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 297 318  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 997 297 318  
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 177 753	3 097 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 177 753</b>	<b>3 097 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 721	108 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 000	2 000
Annen driftskostnad		2 960 189	2 557 082
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 068 910</b>	<b>2 667 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 843</b>	<b>430 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		848	14 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>848</b>	<b>14 484</b>
Annen finanskostnad		1 256	1 672
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 256</b>	<b>1 672</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-408</b>	<b>12 812</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 435</b>	<b>443 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 435</b>	<b>443 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 435</b>	<b>443 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 436	443 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 436</b>	<b>443 281</b>



Organisasjonsnr: 997 297 318  
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		46 000	58 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		46 000	58 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			7 210
Andre fordringer		124 778	69 476
Sum fordringer		124 778	76 686
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 292 475	1 083 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 475	1 083 260
Sum omløpsmidler		1 417 253	1 159 946
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 463 253</b>	<b>1 217 946</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 251 326	1 142 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 251 326</b>	<b>1 142 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 251 326</b>	<b>1 142 890</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	194 041	743
Skyldige offentlige avgifter	30	
Annen kortsiktig gjeld	17 857	74 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>211 928</b>	<b>75 056</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>211 928</b>	<b>75 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 463 254</b>	<b>1 217 946</b>



Organisasjonsnr: 997 297 318  
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2022

Boligsameiet Maridalsporten

Digitalt årsmøte avholdes 19.mai - 22.mai 2022





## **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Maridalsporten. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:  
<https://vibbo.no/6908>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Boligsameiet Maridalsporten**



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karen Marie Eid Kaarby	Frysjaveien 5
Styremedlem	Alexander Asplin	Brekkeveien 12
Styremedlem	Arne Kjell Nystad	Brekkeveien 12
Styremedlem	Tina Skouen	Brekkeveien 16
Varamedlem	Anders Pjaaka Torp	Brekkeveien 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte om det lar seg gjøre, ref. sameiets vedtekter paragraf 10.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Maridalsporten

Sameiet består av 64 seksjoner.

Boligsameiet Maridalsporten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997297318, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Brekkeveien 12  
Brekkeveien 14  
Brekkeveien 16

Gårds- og bruksnummer:

59 355

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Boligsameiet Maridalsporten har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



## Seviceleverandører

1. Obos. Forretningsførsel, revisjon, teknisk support.
2. Ullevål Vaktmester. Vaktmestertjenester og årlig garasjevask..
3. Telenor. Kabel-TV og bredbånd
4. Rene trapper. Vask av oppganger, samt årlig vask av kjellerbod-passasjer.
5. Norsk Brannvern. Brannsikring og kontroll.
6. Norelco. Elektriker-tjenester. Branndetektorer. Nødlis/ledelys.
7. Elektro Sivert. Elektriker-tjenester. Ny-installasjon belysning oppganger.
8. Nassau-norport. Garasjeport.
9. Kone. Heis service.
10. A1 Security. Vakhold parkering.
11. Atech Security. Kameraovervåking
12. Therese Graff. Jevnlig nedklipping av hekker og frukttrær.
13. Vaktmesterkompaniet. Snørydding.
14. Honeywell. Brannvarslingsanlegg.
15. Bravida. Kontroll sprinkleranlegg.
16. Bryn ventilasjon. Tilsyn/reparasjon ventilasjonsanlegg fellesområde
17. Everlite. Kontroll røykluker.
18. Mithassel. Rørleggertjenester. Spillvannsrør.
19. Ventilasjon Øst. Filter Heru ventilasjonsanlegg beboere
20. Lås & Prosjekt. Nøkler.

## Styrets arbeid mai 2021 -mai 2022

Styrets prioriteringer for arbeidet i perioden har vært å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har avholdt 17 styremøter i mai 2021- mai 2022. Styret opplever ha jobbet veldig godt sammen som et team.

## Oppfølging av daglig drift

I tillegg til møtevirksomhet har styret besvart ulike henvendelser fra seksjonseierne og fulgt opp avvik/hendelser i fellesareal.

Sameiet har en avtale med Obos. Avtalen innbefatter elektronisk fakturabehandling og gir styret tilgang til selskapets fakturaer på Styrommet.

Kommunikasjon mellom OBOS og styret har for en stor del skjedd elektronisk i form av e-post. Boligselskapets e-postadresse [maridalsporten@styrommet.no](mailto:maridalsporten@styrommet.no) benyttes som sameiets e-postadresse. Elektronisk post innkommet til denne e-postkassen anses å ha kommet frem til sameiet og er den offisielle elektroniske postadressen til styret.

## Helse, Miljø og Sikkerhet

Styret er ansvarlig for at sameiet drives i tråd med lover og regler. Styret er også ansvarlig for at det utøves internkontroll. Styremedlemmer Tina Skouen og Alexander Aspelin har fungert som HMS-kontakt i sameiet.

På HMS rundene er det avdekket en del avvik, både på HMS og på husordensregler mm., og samtlige beboere må sette seg inn de regler som gjelder sameiet.



Styret minner og forskriften om oppbevaring av brannfarlig materiale. Gassbeholdere som propan hører for mange av oss med til friluftslivsutstyret og er lett å plassere sammen med annet friluftslivsutstyr i kjellerboder, men det er ulovlig.

Vi har alle et ansvar for å hindre skade på kloakkledningen i vår garasje. Det er det røde røret som henger i garasjen på veggen mot Brekkeveien. Røret går videre under Brekkeveien gjennom garasjen til Vidsyn, Brekkeveien 19. Den enkelte bodeier i garasjen må utvise varsomhet med røret. Ingenting må henges på festene. Ingenting må lagres oppå kloakkledningen. Dersom røret havarerer, må vann og kloakk stenges til 76 leiligheter.

Sameiet har avtale med Norsk brannvern om tilsyn av fellesområder. I oktober 2021 fikk også beboerne besøk med test av røykvarslere (med batteriskift), og det ble kontrollert at det påkrevde slukkeutstyret vi har i leilighetene, fungerer. Rapport er mottatt. Avvik er dokumentert og fulgt opp, inkludert installasjon av anbefalt branndetektorløsning ved dører inn mot garasje (v/Norelco og Eltek/Honeywell). Det ble notert manglende serviceavtale på kontroll av rømningsveier og nødlys, men styret har en slik avtale med vår faste vaktmester UVR.

Ved siste kontroll framgikk det at batteriene til nødlysene i oppgangene og kjeller har nådd sin tekniske levealder, og de ble skiftet ut av Norelco i mars 2022. Ved batteriskift ble det oppdaget at enkelte lamper var stygt svidd innvendig, og disse ble byttet som et nødvendig strakstiltak. På sikt bør samtlige nød- og ledelys skiftes til LED.

Røykluker er kontrollert av leverandøren Everlite. Brannsentraler er kontrollert av leverandøren Honeywell, med unntak av sentralen i kjeller/garasje tilhørende Bv 16. Den er levert av et annet firma, Relacom. Denne har så langt ikke vært rutinemessig kontrollert, fordi boligsameiet tidligere har valgt ikke å inngå noen særskilt og fordyrende serviceavtale med Relacom for den garasjesentralen som er nærmest garasjeporten. Nåværende styre har derfor bedt Honeywell om et tilbud om å evt få byttet ut Relacom-sentralen, slik at alt kan kontrolleres samtidig. Et annet alternativ kan ifølge Honeywells kontrollør være å heller koble varslingsanlegget i garasjen til hovedsentralene ved hovedinngangene i de tre oppgangene.

Sprinkleranlegg er kontrollert av Oras/Bravida i samarbeid med Bv 10.

I samarbeid med Atech Security har styret 17.09.2021 fått testet og justert billedkvaliteten på kameraene som er rettet mot garasjeport og innganger til kjellerbodene. Utstyret ble installert i 2014 etter et allmøte med krav om sikring etter gjentatte innbrudd og tyverier.

Det er utført el-kontroll av fellesområdene, samt sjekk av ladestasjoner for elbiler av Elektro Sivert etter en anbudsrunde i regi av OBOS. Hvert enkelt ladepunkt ble ikke funksjonstestet da dette krever nøkkel. Dette bør gjøres ved neste sjekk.

Problemer med overoppheting og/eller kulde ved inngangsparti er utbedret gjennom fjerning av irr på polene ved batteriskift i termostatboksene i fellesområdene. Bv 12 manglet termostatboks, og ny ble bestilt/installert av Mithassel rørleggerfirma.

Problemer med dørlåser på ytterdører er under utbedring ved firmaet Lås & Prosjekt. Etter befaring i februar 2022 ble det klart at låsesylindere, spesielt i Bv 16, er nedslitt og må skiftes.

Sikring av akebakke på lekeplass med spesialpolstring/madrass er videreført i vinter.

Årlig garasjevask er utført av UVR. Dette er viktig også med hensyn til levetid for ventilasjonsanlegget.

Årlig storvask av fellesarealer ble utført av Rene trapper. I tillegg inngår nå vask av passasjene mellom kjellerboder som en del av den årlige storvasken. Dette vil også ha positiv effekt på ventilasjonsanlegget i bodarealene.

I en tidsavgrenset periode med økende koronasmitte utførte Rene trapper en ekstra «koronavask» med hyppig desinfeksjon av berøringspunkter i oppganger og heiser.

#### **Fukt i el-rom**

Befaring med OBOS 12/8-21 avdekket muggsopp på vegg i el-rom under bakkenivå i BV 16. Snekker har fjernet veggplate og utbedret skaden. Det ble en forsikrings sak. Lekkasje i rørlledning i garasje ved smørebod er utbedret.

#### **Avtale om Byggteknisk rådgiving m/ OBOS**

Styret vedtok etter samtale med vår tekniske rådgiver i OBOS, Erik Windt, å si opp avtalen tidligere styre hadde inngått. Avtalen hadde en relativt høy fast årlig pris, og styret vurderte at vi hadde fått lite igjen for pengene. Windt utarbeidet et notat fra teknisk rådgivingsmøte juli 2020 som har vært og fortsatt vil være viktig for neste styres arbeid med vedlikehold av fellesareal.

Stort sett har Windt satt oss i kontakt med andre konsulenter på elektro og vann og avløp som vi har måttet betale ut fra medgått arbeidstid. Dette har medført store kostnader til konsulenter i 2021.

Sameiet har fått tilbud om å være med i utprøvingen av en digital løsning for byggteknisk support. Erik Windt er fremdeles vår byggtekniske konsulent, men nå faktureres vi ut ifra reel bruk av konsulent tjenestene.

#### **Spillvannsledning**

Spillvannsledningen vår, som går igjennom garasjen til Vidsyn må skiftes. Kontrakt er inngått med Mithassel Ingeniør og rørlegger bedrift, og arbeidene vil pågå i perioden fra 25.4- 10.5.22. Kostnaden inkludert konsulentkostnad fra Obos-VVS konsulent er 520 950 pr 1.4.22 kr. Konsulenthonoraret er rundt kr 50 000. Vi har brukt VVS konsulenter til anbudsbeskrivelse, anbudsinnhenting og vurdering, oppklarende møter og kontraktsutarbeidelse. Brekkeveien 10 dekker sin del av kostnaden siden spillvannsledningen er felles for Brekkeveien 10-12-14-16. På grunn av den store kostnaden vedtok styret en kapital innkreving tilsvarende en ekstra måneds felleskostnad. Innkreving deles i to; en halvpart betales inn i mars 2022 og den andre i oktober 2022.

#### **Garasjevifter**

Styret arbeider med å få til en løsning med kanalanlegget for viftene i garasje og kjeller. Den viften som var stanset er satt i gang igjen, men anlegget ble i sin tid montert uten filter, slik at det ikke finnes noen sikring foran viften og varmeelementet. Dette medfører risiko for at viften går i stykker pga forurensing, og det er svært kostbart å kjøpe ny. Den typen vi har finnes ikke lenger, og lar seg ikke rense med den typen utstyr som firmaene benytter når de foretar kanalrens på bestilling inne hos beboerne. På grunn av størrelsen på viftene er det heller ikke mulig å installere filter ifølge Bryn ventilasjon. Det var det eneste firmaet som tilbød tilsyn og utbedring. En enkel titteskaps-løsning er valgt for å kunne føre jevnlig tilsyn og rens. Prisen for å erstatte en defekt vifte med en ny vil ifølge et foreløpig anslag ligge på omtrent det firedobbelte.

Bryn ventilasjon har i tillegg måttet installere nytt varmeelement i mars 2022, fordi det var defekt i vifta i kjellerboden under Bv 14. Uten varme risikerer vi frostskaade på vann/sprinkleranlegg. Tempoet på vifter i kjellerboden under Bv 14 ble samtidig skrudd opp for å unngå begynnende tendenser til fukt/lukt i kjeller.

#### **Vannlekkasje**

Det har vært en vannlekkasje fra et fordelerskap i 6. etage i BV 16. Rørleggerhuset rykket ut og fikk stoppet lekkasjen. Lekkasjen medførte vannskader i taket i etasjen under. Denne skaden er en forsikrings sak styret tar ansvar for. Både forsikrings selskap og rørlegger mener boligsameiet må foreta en sjekk av tilsvarende kraner og eventuelt bytte dem ut. Dette vil medføre en kostand på ca. 180 000. Saken må følges opp av nytt styre.

## Reklamasjonssaker med Betonmast

Styret har arbeidet med utbygger Betonmast gjennom hele perioden om reklamasjoner angående vannlekkasje og maling-flassing av stolper. Kontaktperson i Betonmast har vært Kjetil Hafredal.

### Vannlekkasjer

Det er taklekkasjer i 3 leiligheter i BV 14 i 5. etasje. I tillegg ble det i 2021 oppdaget taklekkasje i en leilighet i BV 12 i 4. etasje. Lekkasjeene ser ut til å oppstå ved styrtregn og kraftig vind. Follo Tak gjennomførte tidlig i 2021 befaring og demontering av plater langs parapeten på takterrassene i 6. etg., og flere avvik ble identifisert. De avvikene som kunne utbedres ble utbedret.

Styret har avholdt mange møter med utbygger Betonmast v/Kjetil Hafredal. Vår Obos kontakt har vært deltaker på ett fysisk møte om saken. Follo Tak utførte takarbeidene og har vært engasjert for å finne lekkasjeene høsten 2021. Etter det stoppet arbeidet opp.

For å identifisere lekkasje må Follo Tak utføre vann-test. Den består av 1) Finne en dag som passer for Follo Tak. 2) Ha tilgang til vann til vannslange. 3) Ha tilgang til takterrasse i leilighet over lekkasjen. 4) Ha tilgang til leilighet under for å sjekke om det kommer vann inn. Dette har vært veldig vanskelig å administrere.

En teori er at lekkasjeene kan ha sin årsak i at vann ved styrtregn og mye vind kommer inn under beslaget på parapeten på takterrassene. Men dette er ikke verifisert.

Styret oppfatter Betonmast som motvillige, og lite interesserte i å ta ansvar. Styret vil fortsette arbeidet med taklekkasjene inntil problemet er løst.

## Maling-flassing av stolper og nedløpsrør balkonger

Styret reklamerte på malerarbeidet som ble utført av Regnbuen året før. Arbeidet var bekostet gjennom reklamasjon hos Betonmast. Etter at det ble oppdaget at en del stolper hadde fått bobler i malingen over vinteren 2021 ble beboere ble oppfordret til å sjekke. Løfte om utbedring i sommerhalvåret 2022 er gitt for de få av beboerne som fikk malt stolper/nedløpsrør i 2020, og som meldte fra om problemer med bobler.

### Utbedring av nedløpsrør på balkonger

Styret oppfordret beboere til å sjekke om nedløpsrøret på balkongen er festet mellom balkongene slik de skal. Ifølge vår tekniske rådgiver hos OBOS er det en bestemt klemme som mangler, Styret har etter anbefaling fra OBOS kontaktet blikkenslager for å få spesiallaget tilsvarende klemmer på de rørene som er løse.

## Lys i oppganger

Det har vært problemer med lysarmaturene i oppgangene. Ettersom armaturene har nådd sin maksimale levetid, har de blitt skiftet ut en etter en med ulike typer LED-lamper. I BV 12 var i tillegg kretskortet for sensor røket på grunn av en brent kontaktor. Den var ikke blitt feilsøkt/oppdaget tidligere slik at lyset har stått kontinuerlig på.

Etter en anbudsrunde i regi av OBOS, ble det inngått kontrakt med Elektro-Sivert om å skifte ut belysningen i oppgangene. Tilbudssummen var kr. 163 756 inkludert en rabatt 5 % for å gjennomføre alt på en gang. Sensoren i Bv 12 ble feilsøkt og reparert. I tillegg ble det oppdaget feilkoblinger fra byggene ble oppført mellom enkelte nødllys og taklamper ved kjeller. Dette kan påvirke batteritid/sikkerhet for nødllys og levetid for taklamper, og ble derfor samtidig rettet opp.

**Ventilasjonsfiltre**

Ventilasjonsfiltre ble bestilt fra leverandør Ventilasjon Øst som tidligere år og distribuert til alle leilighetene i september 2021. Filter vil bli bestilt igjen i august 2022.

**Uteareal**

Styret har arbeidet med enkle tiltak for å gjøre vedlikeholdet av fellesområdene lettere. Det er gjennomført felles møte med Beboerrådet og representanter fra styret. Robot-gressklipperen har fått nye skjæreblad. Disse må skiftes jevnlig for å sikre effektiv drift og levetid.

<https://www.husqvarna.com/no/produkter/robotgressklippere/automower-435x-awd/967853321/>

Styret synes at Robbie har gjort en god jobb, men at det var nødvendig å klippe manuelt de stedene der Robbie ikke kommer til. Det ble innkjøpt en gressklipper og en av boligsameiets ungdommer, Oliver Fossmo Bautz- Holter, har klippet områdene der roboten ikke kommer til. Dette har fungert veldig bra og avtalen er videreført for sommeren 2022.

Det er inngått avtale med Therese Graff om jevnlig nedklipping av hekker, samt beskjæring av frukttrær ved behov.

**Gjesteparkering**

Siden parkeringsområdet bak BV 16 ble stengt av kommunen, har det vært økt belastning på de tre gjesteparkeringene bak bussholdeplassen som tilhører sameiet. Dette har ført til en rekke klager. Blant annet har vi registrert at beboere fra Vidsyn benytter seg av våre gjesteplasser. Styret vil vurdere mulige tiltak for ytterligere å sikre at disse plassene blir forbeholdt våre besøkende. Kommunen eier området inntil innkjøring til vår garasje. Dette gjør at naboer som parkerer der hevder sin rett til å parkere på kommunenes eiendom. Særlig vinterstid gjør dette innkjøringen vår trang.

**Sanering av Skjeggkre**

1-2 juni 2021 fikk alle leiligheter utstyr mot skjeggkre. Skadedyr-firmaet Pelias ble benyttet til oppdraget. Det ble også gjort tiltak i fellesområdene i oppganger og mellom bodene i kjeller. Et anbefalt – enkelt - videre tiltak er å utbedre den til dels svært nedslitte fugingen mellom lister og gulv i alle oppganger, ettersom insekter lett kan gjemme seg og få innpass via disse sprekkene.

**Strøm til busstur**

Forrige styre signerte avtale med Uip (Urban Infrastructure Partner) om bruk av vår strøm til tavler ved busskuret. De betaler for strømmen med et 10% påslag.

**Skifte av pumpe til vaskecum i kjellerbod garasje**

Pumpa og en metalldel i rørsystemet ved vaskecummen i kjelleren var defekt og måtte skiftes etter kun 1-2 års bruk. En ny utslagsrist er satt inn for å samle sand og bøss. Rene Trapper er klar over at de må utvise varsomhet på grunn av fare for slitasje på pumpe og rør. Beboerne har blitt oppfordret på Vibbo til å ikke bruke denne vasken. Det er viktig at dette respekteres. Ifølge rørlegger Mithassel bør det vurderes å lage et system i gulvet som erstatning for det skjøre pumpesystemet, dersom problemet fortsetter på samme måte.

**Abonnement på overføring av brannalarm**

Forrige styre har vedtok å endre abonnement til ett «sjekk hvert 30 minutts abonnement». Oslo Brannvesen mener at det er tilstrekkelig med sjekk hvert 30 minutt.



I tillegg sier AddSecure at vi må oppgradere våre sentraler til å gå på 4G. De går pr i dag på 2G, og vi må betale et tillegg for at signalene konverteres over til 4G. Alarmsenderne vi har og som er knyttet til brannvarslingssentralene, bør ifølge AddSecure byttes da den vil slutte å fungere når nettverket legges ned.

## Garasjeport

Styret har bestilt årlig periodisk kontroll fra firmaet Nassau/Norport med smøring og eventuelt nødvendig vedlikehold gjeldene fra november 2021. Vaktmester har fått ansvar for å kode nye brikker. Portselskapet anbefaler ikke at skiftende styremedlemmer gjør dette.

## Søppelkonteiner

I april 2021 revnet tauet som låser posen i bunnen. Dette resulterte i at søppelet rant ned i brønnen, og at søppelposen ikke lot seg tømme på vanlig måte. Sanering av brønnen og ny pose ble installert. Det er ikke lenge siden vi kjøpte nye poser, og de var godt innenfor levetiden da tauene revnet. Leverandøren, Total Holding, mener den reduserte levetiden kan være forårsaket av opphoping av søppelvann i brønnene. Lokket på brønnene flyr opp når det er sterk vind.

Styret anskaffet leca-blokker som ble utplassert ved brønnene. Disse fungerer som trappetrinn når søppelkjørene skal løsne lokket. Steiner fra muren ved hekkene vil forhåpentligvis dermed få ligge i fred.

## Utbygging mellom sameiet og markagrensen

PBE sak nr 201710180.

Forslaget innebærer oppføring av to blokker med en kombinasjon av boliger og omsorgsboliger, en blokk bak Bv 12 og en blokk bak Bv 14.

Slik styret ser saken, medfører utbyggingen en forringelse av vårt boområde både ved å ta utsikt mot marka og ved å beslaglegge store deler av lekeområdet vi har bak sameiet. Styret har sendt inn uttalelse 24.06.2021 og 07.01.2022.

Vi oppfordrer beboerne til å holde seg oppdatert på saken.

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

## Utbygging Kjelsåsveien 161

PBE sak nr 201909593.

Planforslag skisserer to alternativ for utbygging, en med og en uten bevaring av monteringshallen. Også denne utbyggingen vil medføre både redusert sikt forhold og solforhold for de fleste av våre beboere. Kjelsåsveien 161 har skiftet eier siste året. Vi oppfordrer beboerne å holde seg orientert i denne byggesaken.

## Varmesentralen

Anders Bråten og Anders Pjaaka har representert boligsameiet i Varmesentralen.

Varmesentralens årsrapport og papirer til årsmøtet ligger vedlagt.

## Rekruttering til styret

Styret erfarer at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret. I et boligsameie som vårt er vi avhengige av at beboere har en forståelse for at styreverv går på rundgang og er villige til å stille opp for fellesskapet.

## Beboerrådet årsrapport 2021

Beboerrådet ble opprettet på sameiermøtet i 2013. Rådets mandat er å ivareta og utvikle fellesarealene ute og inne, samt å bidra til et godt bomiljø generelt. Rådet er rådgivende organ for styret når det gjelder saker som angår fellesarealene.



Rådet har følgende medlemmer:

Brekkeveien 12: Åshild Slettet og Linn Westlie

Brekkeveien 14: Anne Spendrup Erichsen, Marianne Haakensen og Kari Kristin Andreassen

Brekkeveien 16: May-Brith Ellefsen og Kirsti Nøst (leder av rådet).

Rådet har i alt hatt 8 møter i løpet av året, hvorav ett felles møte med styret, først og fremst om den økonomiske situasjonen i sameiet.

De økonomiske utfordringene, samt tilgjengelig tomteareal og usikkerhet rundt videre utbygging på kommunens tomt mot nord, gjør at det ikke vil bli investert i nye lekeapparater kommende periode. I inneværende år ble det satt opp et nytt lekeapparat (et vippedyr etter ønske fra beboere i forbindelse med styrevedtak om ekstra budsjett til tiltak for barn).

Mens fjorårets vårdugnad ble avlyst på grunn av pandemien, valgte rådet å arrangere dugnad denne våren. Dugnaden fant sted 11. mai, med stort oppmøte og synlig arbeidsglede hos de som deltok.

Alle arbeidsoppgavene som var satt opp for dugnaden ble utført på kort tid.

Derimot valgte rådet å avlyse høstdugnaden ettersom det fortsatt var smittefare og oppgavene som måtte gjøres var ikke flere enn at rådets medlemmer kunne bruke en kveld på å utføre dem.

Ellers har beboerrådet som vanlig sørget for å plante vår-sommer og høstplanter i kassene ved inngangene, videre er det plantet nye planter i oppgang 14 og 16, samt plantet urter i de to urtekassene som står like ved lekeplassen, til avbenyttelse for de som bor i sameiet. Og tradisjonen tro ble det satt opp to julegraner med lys 1. søndag i advent, samt hengt opp adventskranser på inngangsdørene.

**Styret takker beboerrådet for et godt og viktig arbeid som bidrar til trivsel i boligsameiet.**

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 177 753.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 068 910.

### Resultat

Årets resultat på kr 108 843 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 205 326.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 150 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Maridalsporten.

**Lån**

Boligsameiet Maridalsporten har ingen lån.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Boligsameiet Maridalsporten

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Maridalsportens årsregnskap som viser et overskudd på kr 108 436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: XAAAGC-FCDBE-PJTZ5-01Z7F-28A1C-50AU3



Revisors beretning 2021 for Boligsameiet Maridalsporten

*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 13.06.2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: XAAAGC-FCDBE-PJTZ5-01Z7F-28A1C-50AU3



# 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."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-13 07:08:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XAAAGC-FCD8E-PJTZ5-0I27F-28A1C-S0AU3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN ORG.NR. 997 297 318, KUNDENR. 6908

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 906 122	2 818 320	3 142 000	3 206 000
Garasjer	3, 10	257 184	257 184		
Andre inntekter	3	14 447	22 167	0	282 902
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 177 753</b>	<b>3 097 671</b>	<b>3 142 000</b>	<b>3 488 902</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 721	-12 120	-3 000	-18 300
Styrehonorar	5	-80 000	-96 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	16	-12 000	-2 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	0	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 140	-81 810	-115 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-96 890	-77 469	-50 000	-70 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-359 570	-440 321	-580 000	-1 150 000
Forsikringer		-146 362	-144 640	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-495 387	-371 323	-550 000	-575 000
Garasjer	10	-389 323	-150 246	0	0
Andre anlegg	11	-364 618	-474 300	0	0
Energi/fyring	12	-516 630	-387 177	-1 010 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 080	-216 998	-220 000	-270 000
Andre driftskostnader	13	-260 690	-212 798	-216 000	-253 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 068 910</b>	<b>-2 667 202</b>	<b>-3 054 000</b>	<b>-3 958 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>108 843</b>	<b>430 469</b>	<b>88 000</b>	<b>-469 398</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	848	14 484	0	0
Finanskostnader	15	-1 256	-1 672	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-408</b>	<b>12 812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 436</b>	<b>443 281</b>	<b>88 000</b>	<b>-469 398</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 436	443 281		



## BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN ORG.NR. 997 297 318, KUNDENR. 6908

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	16	46 000	58 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 000</b>	<b>58 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		89	371
Kundefordringer		0	7 210
Forskuddsbetalte kostnader		70 164	69 105
Andre kortsiktige fordringer	17	54 525	0
Driftskonto OBOS-banken		891 775	1 083 260
Sparekonto OBOS-banken		400 700	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 417 253</b>	<b>1 159 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 463 253</b>	<b>1 217 946</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 251 326	1 142 890
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 251 326</b>	<b>1 142 890</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 644	20 066
Leverandørgjeld		194 041	743
Skyldige offentlige avgifter	18	30	0
Annen kortsiktig gjeld	19	213	54 247
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>211 927</b>	<b>75 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 463 253</b>	<b>1 217 946</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022

Styret i Boligsameiet Maridalsporten



Karen Marie Eid Kaarby/s/

Alexander Asplin/s/

Arne Kjell Nystad/s/

Tina Skouen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskost	1 811 994
Drift BVS (fyring)	582 552
Akonto strøm	287 880
TV/bredbånd	223 696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 906 122</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	257 184
Tilbakebetaling av dobbelt betalte renter og gebyr til Avida Inkasso 2020	3 592
Evbox, ladestrøm	10 855
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>271 631</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 084
Påløpte feriepenger	-213
Arbeidsgiveravgift	-14 424
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 721</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 072, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-85 537
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 353
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-96 890</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 744
Drift/vedlikehold VVS	-17 310
Drift/vedlikehold elektro	-24 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 766
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 485
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 411
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 270
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-359 570</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-293 698
Renovasjonsavgift	-201 689
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-495 387</b>

**NOTE: 10  
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	257 184
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>257 184</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold garasje	-20 403
Styrehonorar	-20 000
Elektrisk energi	-38 261
Konsulentonorar	-24 320
Andel vaktmester	-16 797
Drift/vedl.hold brannsikring	-22 493
Snømåking	-5 364
Utskifting av lysrør/pærer	-299
Forretningsførerhonorar	-21 035
Revisjonshonorar	-2 125
Andre kontorkostnader	-814
Felleskostnader Brekke Varmesentral	-91 154
Forsikring	-36 590
Strømkostnad Brekke Varmesentral	-89 668
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-389 323</b>

<b>TOTALT GARASJER</b>	<b>-132 139</b>
------------------------	-----------------

**NOTE: 11  
ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader Brekke Varmesentral	-364 618
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-364 618</b>

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-364 618</b>
-------------------------	-----------------

**NOTE: 12  
ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 959
Varmesentralen	-358 670
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-516 630</b>

**NOTE: 13  
ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 107
Verktøy og redskaper	-3 399



Driftsmateriell	-807
Lyspærer og sikringer	-2 392
Vaktmestertjenester	-67 188
Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-143 898
Snørydding	-18 561
Andre fremmede tjenester	-915
Trykksaker	-272
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 072
Andre kontorkostnader	-4 273
Porto	-927
Bank- og kortgebyr	-3 485
Velferdskostnader	-1 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-260 690</b>

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	700
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	148
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>848</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 256
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 256</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Tilgang 2020	60 000
Avskrevet tidligere	-2 000
Avskrevet i år	-12 000
	46 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>46 000</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-12 000</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering Brekkedammen Boligsameiet 2022, gjelder 2021	54 525
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>54 525</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-30
----------------------------	-----



---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-30</b>
---	------------

---

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-213
-------------	------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-213</b>
-----------------------------------	-------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan nås på [maridalsporten@styrommet.no](mailto:maridalsporten@styrommet.no)

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Nøkler/skilt

Ved behov angående nøkler, garasjeåpner, ringeklokke, kontakt styret på [maridalsporten@styrommet.no](mailto:maridalsporten@styrommet.no) eller på [vibbo.no](http://vibbo.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440356. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.