



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 866 597	3 853 215
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 866 597</b>	<b>3 853 215</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		151 782	119 974
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 000	12 000
Annen driftskostnad		3 468 320	3 587 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 632 102</b>	<b>3 719 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 495</b>	<b>133 563</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 219	5 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 219</b>	<b>5 073</b>
Annen finanskostnad		39	130
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39</b>	<b>130</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 180</b>	<b>4 943</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 675	138 506
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		22 000	34 000
Sum varige driftsmidler		22 000	34 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 000	34 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		98 979	79 719
Sum fordringer		98 979	79 719
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 042	1 559 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 042	1 559 628
Sum omløpsmidler		1 844 020	1 639 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 866 020</b>	<b>1 673 347</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 649 507	1 389 832
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 649 507</b>	<b>1 389 832</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 649 507</b>	<b>1 389 832</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<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		178 725	252 892
Skyldige offentlige avgifter		728	67
Annen kortsiktig gjeld		37 061	30 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 513</b>	<b>283 514</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>216 513</b>	<b>283 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 866 020</b>	<b>1 673 347</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 464306

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 997 297 318  
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 866 597	3 853 215
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 866 597</b>	<b>3 853 215</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		151 782	119 974
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 000	12 000
Annen driftskostnad		3 468 320	3 587 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 632 102</b>	<b>3 719 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 495</b>	<b>133 563</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 219	5 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 219</b>	<b>5 073</b>
Annen finanskostnad		39	130
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39</b>	<b>130</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 180</b>	<b>4 943</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 675	138 506
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>



Organisasjonsnr: 997 297 318  
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		22 000	34 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		22 000	34 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		98 979	79 719
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 042	1 559 628
Sum omløpsmidler		1 844 020	1 639 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 866 020</b>	<b>1 673 347</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	1 649 507	1 389 832
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 649 507</b>	<b>1 389 832</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 649 507</b>	<b>1 389 832</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	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	178 725	252 892
Skyldige offentlige avgifter	728	67
Annen kortsiktig gjeld	37 061	30 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>216 513</b>	<b>283 514</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>216 513</b>	<b>283 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 866 020</b>	<b>1 673 347</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6908

Boligsameiet Maridalsporten



## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Maridalsporten

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 15:30 og lukker 25. mai kl. 15:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6908>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Maridalsporten



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen /Rådgiver i OBOS

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kjell Øren er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 28



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå forskjellsbehandling.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Braaten

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anne Synøve Margarethe Spendrup Erichsen
- Mary Ann Stamsø

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Gangstad



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karen Marie Eid Kaarby



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Spendrup Erichsen	Brekkeveien 14
Styremedlem	Kjell Øren	Brekkeveien 16
Styremedlem	Anne Hæhre	Brekkeveien 14
Styremedlem	Mary Ann Stamsø	Brekkeveien 16

Varamedlem	Karen Marie Eid Kaarby	Brekkeveien 16
------------	------------------------	----------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte om det lar seg gjøre, ref. sameiets vedtekter paragraf 10.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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 adresser:

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.

Boligsameiet Maridalsporten har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



## Styrets arbeid mai 2023-mai 2024

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 11 styremøter og 2 regnskapsmøter med forretningsfører i mai 2023 - mai 2024. Styret opplever å ha jobbet veldig godt sammen som et team. Kommunikasjon mellom styremedlemmene har også foregått på epost og meldinger i periodene mellom styremøter. Alle vedtak er fattet på styremøter og all ekstern skriftlig kommunikasjon har foregått på boligselskapets e-postadresse.

## Oppfølging av daglig drift

I tillegg til møtevirkosomhet 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 Styrerommet. Kommunikasjon mellom OBOS og styret har for en stor del skjedd elektronisk i form av e-post. Boligselskapets e-postadresse maridalsporten@styrerommet.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.

Sameiet har flere samarbeidsavtaler med Boligsameiet Brekkedammen i Brekkeveien 10: renovasjonsgebyr Oslo kommune, snøbrøyting v/ Vaktmesterkompaniet, vedlikeholdsavtale sprinkelanlegg v/ Bravida, brannalarm tilknyttet Oslo kommunes Brann og Redningsetat og avtale om borttauing på privat grunn v/ A1 Security AS. Forretningsfører viderefakturerer 14/76-deler av kostnadene til Brekkedammen. Styreleder i Brekkedammen ble høsten 2023 invitert til et styremøte for å drøfte felles interesser. Møtet med en representant fra Styret i Brekkedammen opplevdes av begge parter som nyttig og det var enighet om å fortsette med årlige møter og samtidig invitere Styret i Vidsyn.

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

Årlig storvask av fellesarealer inkludert passasjene mellom kjellerbodene er planlagt utført i mai av Rene trapper.

Sameiet har en løpende avtale med Henning Sømoe og selskapet Ullevål vaktmester & renholdsservice (UVR) for vaktmestertjenester. Beboere kan også få hjelp av vaktmester til avtalt timepris.

Styret har tatt i bruk vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrerommet som hjelp til å holde oversikt over byggenes tilstand, vedlikehold og tidligere og nye planlagte prosjekter. Dette vil bidra til kontinuitet for arbeidende og kommende nye styre.

Styreleder er fra tidligere medlem i Beboerrådet og har fungert som kommunikasjons- og bindeledd mellom Styret og rådet.



## 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 Anne Hæhre og Mary Ann Stamsø har i samarbeid med styreleder 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.

En egen HMS sjekklister blir sendt ut årlig til beboerne i november-desember. Sjekklister er ment som en påminnelse og beholdes av beboerne etter utfylling.

Styret minner om 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. Dette gjelder også andre rørledninger som går gjennom bodene.

Batteriene ble i mai-23 skiftet i termostatboksene ved inngangsområdene og polene sjekket for irr. Dette gjøres annethvert år for å unngå overoppheting og/eller kulde i oppgangene.

Firmaet Gravco AS har utført gratis rørinspeksjon i 2 av leilighetene i 5. e og 6.e etasje i henholdsvis Bv. 14 og Bv.16. Pga en 90 graders bend i røropplegget kom de ikke igjennom med kameraet til felles rørstamme og fikk bare sjekket grenrør, ca 70 cm inn.

Firmaet Follo tak har inspisert taket i Brekkeveien 14 etter at en beboer meldte om mulig løsnet takpapp. Det viste seg å være noe løs folie over et luftutkast, som ble skrudd fast igjen. Det ble ikke funnet andre avvik. Follo tak inspiserte hele taket og vurderte at det er i god stand.

### Brannvern:

Sameiet har avtale med Norsk brannvern om tilsyn av fellesområder og kontroll av brannvernutstyr i boenhetene annet hvert år. I september 2023 fikk beboerne besøk med test og batteriskift av røykvarslere og kontroll av påkrevd slukkeutstyr. Rapport er mottatt og avvik er dokumentert og fulgt opp. Regelmessige brannøvelser i sameiet anbefales og bør gjøres i neste styreperiode. Neste kontroll vil bli høsten 2025.

Røykluker ble høsten 2023 kontrollert av leverandøren Everlite. Avvik ble påvist og sentralen i Bv 16 ble skiftet ut. I vinter ble det oppdaget vannlekkasje fra røykluken i Bv 16. Everlite ble tilkalt og viste oss en knapp ved siden av brannsentralen i Bv 16 som styrer åpning og lukking av luken. Antagelig har noen kommet borti knappen og derved forårsaket at takluken ikke var helt lukket.

I desember 2023 ble det inngått en service- og vedlikeholdsavtale med Norelco AS. Avtalen gjelder el-anlegg som eies/leies/driftes av sameiet og omfatter bl.a årskontroller og rapport for internkontroll inkl. nødllyskontroll, kontroll av fellesanlegg og garasje, kontroll av ladeanlegg samt termografering av elektriske tavler i fellesområdene. Det blir gitt 15 %



rabatt på veiledende priser på materiell og gjeldende priser i avtalen gjelder også alle beboere i sameiet om de ønsker å benytte seg av Norelco AS's tjenester.

Sprinkleranlegg ble i januar 2024 kontrollert av Oras/Bravida i samarbeid med Bv 10.

Brannsentraler er kontrollert av leverandøren Honeywell i februar 2024 med unntak av sentralen i kjeller/garasje tilhørende Bv 16 som er levert av et annet firma, Relacom.

Sameiet har avtale med AddSecure for overføring av brannalarm.

I løpet av 2025 stenger Telenor 2G-nettet og alarmsenderen til brannvarslingsanlegget ble i februar 2024 oppgradert til 4G av Honeywell.

Styret har etter anbefaling fra Honeywell, inngått en avtale med Honeywell og Norelco om å koble brannvarslingsanlegget i garasjen til hovedsentralene ved hovedinngangene i de tre oppgangene og arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av våren 2024.

### **Problemer med dørlåser**

Det har vært gjentagende problemer med automatikken i dørlåsene til inngangsdørene i Bv 12 og 16. Låsene sluttstykke er skiftet ut i begge dører av firmaet Lås & Prosjekt som sameiet har avtale med og automatikken fungerer normalt. Låsfirmaet gjør oppmerksom på at det ikke må brukes olje i låsets sluttstykke da dette kan ødelegge automatikken.

### **Utskiftning fra halogen- til LED-belysning**

I 2023 ble det forbudt å produsere og importere lysstoffrør til EU og EØS. Etter en anbudsrunde ble alle lysstoffrør i garasjen og i bodene samt ledelysene i fellesområdene skiftet til LED, slik at all belysning i fellesarealene nå er skiftet ut til LED. Utebelysningen ved inngangsdørene har fortsatt lysstoffrør og må skiftes på sikt.

### **Reforhandlet avtale med Telenor**

Styret har inngått en ny og bedre avtale med Telenor for internett og TV og produktpakken Frihet M. Hver beboer har fått ny ruter og tv-boks. I avtalen er det forhåndsvalgt bredbåndshastighet 100 Mbps, T-We Basis og et startoppsett med de mest populære kanalene (120 poeng). Ekstra poengpakker kan kjøpes i tillegg. Beboerark med info om avtalen ble sendt ut på Vibbo.

### **Reforhandlet serviceavtale med KONE og oppgradering av nettet**

Styret har reforhandlet avtalen med KONE for service på heisene, nå i henhold til OBOS-avtalen og derved med en gunstigere pris. Internettforbindelsen til heisalarmen er oppgradert fra 2G til 4G.

### **Innbrudd**

I samarbeid med Atech Security har sameiet kameraovervåking 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 ikke registrert forsøk på eller innbrudd til garasjeanlegget eller boder høsten-23 og våren-24.

### **Ventilasjon i garasje og boder**

Det er inngått en serviceavtale med Bryn byggklima AS for årlig vedlikeholdsservice inkl. filterskift på ventilasjonsanlegget i garasje og bodene. For å få skiftet filter i viften i boden med inngang fra garasjen, må eier av den aktuelle boden varsles i god tid for å gi tilgang.

Ekstremværet med mye regn høsten 2023 medførte høy fuktighet i bodområdet Bv 14. Fuktighetsnivået ble redusert til akseptabelt nivå utover høsten og vinteren, men luftfuktigheten bør kontrolleres jevnlig med tanke på eventuelle behov for fremtidige tiltak.

### **Ny ladeløsning for el-billading**

Styret har inngått samarbeid med Laddel for drift av våre elbilladere, da EV-boks ikke vil tilby denne løsningen lenger fra 1. mars. Laddel vil hjelpe oss med alt som gjelder selve ladeløsningen, betaling, drift og support. Ved feil på selve boksen, går det på reklamasjon til EV-boks som installerte den. Det har vært en del problemer i overgangsfasen med dårlig mobildekning innerst i garasjen og ladebrikker som ikke er satt i funksjon. Styret har bestilt utskiftning av de 3 modemene i garasjen fra 2 G til 4 G og ladebrikkene skal ifølge Laddel snart være i drift. Styret håper den nye løsningen vil bety betydelig bedre service enn tidligere.

### **Ventilasjon og luftkvalitet i leilighetene**

For å opprettholde en god luftkvalitet trengs vedlikehold og jevnlig rengjøring av ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsfiltre ble bestilt fra leverandør Ventilasjon Øst som tidligere år og distribuert til leilighetene i september 2023.

Styret har inngått en avtale med Østbergs med pakkepris for service på ventilasjonsanleggene i leilighetene. Det anbefales at servicen utføres årlig, men dette er et frivillig tilbud til den enkelte beboerenhet. Styret har organisert påmeldingen via Vibbo. Pga av avtalt pakkepris ble samlet faktura betalt av styret og egen faktura deretter sendt til den enkelte beboer.

Etter serviceunden med Østberg ble det avdekket at flere av ventilasjonskanalene hadde behov for en rens. Kanalrens gir bedre inneklime, energibesparelse, mindre fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget, og bør ifølge SINTEF gjøres hvert 5. år. Styret organiserte påmeldingen via Vibbo og hver beboer ble fakturert direkte.

### **Service på gulvvarme**

Flere beboere har rapportert om problemer med gulvvarmeanlegget i sine leiligheter. Styret innhentet et tilbud fra Vatek Varme og Energiteknikk AS og informasjon ble sendt ut til beboerne på Vibbo. Beboere som ønsket service, tok deretter selv kontakt med Vatek.

### **Reklamasjonssaker med Betonmast (Taklekkasjer)**

Styret har i flere år arbeidet med utbygger Betonmast gjennom med reklamasjoner angående vannlekkasje i BV 14 i 5. etasje ved styrtregn og sterk vind. Beslaget på parapeten på takterassene ble utbedret i februar 2023. Under ekstremværet Hans august 2023 oppsto det imidlertid nye lekkasjer i den ene av de to affiserte leilighetene. Betonmast ble kontaktet og et ikke tidligere oppdaget lekkasjepunkt ble påvist og utbedret uten ekstra kostnad for sameiet. I februar 2024 oppsto nye lekkasjer i den samme leiligheten og Styret er i dialog med Betonmast om ytterligere tiltak.

### **Uteareal**

Styret har arbeidet med enkle tiltak for å gjøre vedlikeholdet av fellesområdene lettere. Robot-gressklipperen Robbie fikk nye skjæreblad i løpet av sommeren 2023. Disse må skiftes jevnlig og minst 1 gang årlig for å sikre effektiv drift og levetid.

Det ble utført service på Robbie våren 2024 hos firmaet Grønvold Maskinservice AS.  
Det anbefales å bestille årlig service

og vinterlagringspakke med vinterlagring, rengjøring, knivskifte, autosjekk av elektronikk, oppdatering av programvare og test av batterifunksjon + henting og oppstart/utsetting. <https://www.husqvarna.com/no/produkter/robotgressklippere/automower-435x-awd/967853321/>

Det er nødvendig å klippe manuelt de stedene der Robbie ikke kommer til. En av boligsameiets ungdommer, Oliver Fossmo Bautz- Holter, har klippet områdene der roboten ikke kommer til og avtalen videreføres i 2024.

Sameiet har avtale med gartner Therese Graff om jevnlig nedklipping av hekker, samt beskjæring av frukttrær ved behov. Den skrantende rosehekken på vestsiden av Brekkeveien 16 ble høsten 2023 skiftet ut av Therese Graff til en mer hardfør Aronia hekk.

Spilene på kuppelristen til overvannskummen utenfor inngangen til Bv 12 ble i vinter skadet, antagelig pga snømåking på fortauet. Vann- og avløpsetaten ble kontaktet og dekket til hullet med en kjele som en midlertidig løsning. Entreprenøren «Total uteservice», [skade.vest@totalservice.no](mailto:skade.vest@totalservice.no) ble kontaktet etter anbefaling fra Bymiljøetaten og risten ble erstattet uten kostnad.

### **Måking/strøing**

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking med bil. I tillegg hjelper vaktmester UVR til med hakking og strøing. Dette er likevel ikke tilstrekkelig, fordi det likevel blir glatt ved inngangspartiene, spesielt ved temperaturskift. Sameiet er derfor avhengig av at de av beboerne som har mulighet hjelper til med å strø. Styret setter ut bøtter med sand og snøskuffe ved inngangspartiet. Snømåkingen ved inn/utkjøring til garasje har ikke heller denne vinteren vært tilfredsstillende, og det er sendt inn skriftlige klager til Vaktmesterselskapet. Styret vurderer å bytte leverandør til neste vinter.

### **Parkering**

Siden parkeringsområdet bak BV 16 ble stengt av kommunen, og parkering i Frysjaveien er begrenset har det vært økt belastning på begge gjesteparkeringene som tilhører sameiene Maridalsporten og Brekkedammen. Vi opplever at gjesteparkeringene stort sett brukes som tiltenkt, men at det av og til oppstår feil bruk. Styret har sendt påminnelse på Vibbo om parkeringsregler samt fulgt opp med enkelttiltak. Når det kommer til parkering i veikanten så er dette på kommunalt område og ikke noe som sameiet regulerer.

### **Garasjeport**

Styret har avtale om årlig periodisk kontroll fra firmaet Nassau/Norport med smøring og eventuelt nødvendig vedlikehold. Vaktmester har ansvar for å kode nye brikker. Portselskapet anbefaler ikke at skiftende styremedlemmer gjør dette. Det er satt opp en lapp med skriftlig informasjon til beboerne om enkle tiltak hvis garasjeporten ikke fungerer slik den skal. Det er også satt opp en melding på inngangsdøren til garasjen med oppfordring til gående om å bruke døren og ikke garasjeporten for å unngå unødvendig slitasje.

### **Dreneringsrenne utenfor garasjen**

Det har vært flere henvendelser vedrørende den ødelagte garasjeristen ved innkjøringen til garasjen. Det ble i samarbeid med vaktmester gjort en midlertidig løsning for vinteren. Styret har innhentet priser på utskifting av dreneringskanalen og det er inngått avtale med JMB Berging og Transport AS. Arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av våren 2024.

**Sykkelparkering**

Det er flere sykkelparkeringer i garasjeanlegget og disse blir flittig brukt. Styret erfarer at det er et gjentakende problem at eierløse sykler blir stående og ta opp plass i sykkelstativene i garasjen. Stativene har et begrenset antall plasser og styret oppfordrer beboere som ikke bruker sykler til å fjerne de fra stativene slik at det blir plass til alle som ønsker å bruke sykkel regelmessig.

**Boddører i garasjen**

Dørene i flere av gitterbodene i garasjen har vært vanskelige å åpne på grunn av økt spenn i konstruksjonen. Vaktmester har justert innfestingen og utbedret aktuelle boddører.

**Skadedyr**

Styret har ikke mottatt meldinger om skjeggkre siden behandling som ble utført i 2022. Det har imidlertid igjen vært meldinger om mus på balkonger. Styret ser på løsninger og minner samtidig alle på å ikke oppbevare noe spiselig på balkongen. For å forebygge skjeggkre minner styret også om å unngå å ta inn pappemballasje i leiligheten.

**Strøm til busskur**

Styret har inngått ny avtale med UIP (Urban Infrastructure Partner) om bruk av vår strøm til tavler ved busskuret. De betaler nå for strømmen med et 10% påslag.

**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. Det tidligere Styret engasjerte advokat som sendte inn uttalelse 08.11.2022. Uttalelsen er fremdeles relevant og bør sendes på nytt ved en evt. høring.

Vi oppfordrer beboerne til å holde seg oppdatert på saken.

**Utbygging Kjelsåsveien 161**

PBE sak nr 201909593.

Også denne utbyggingen vil medføre både redusert sikt forhold og solforhold for beboere. Deler av styrets merknad sendt 14.04.2020 er fremdeles relevant og styret planlegger en felles uttalelse i samarbeid med styret i Boligsameiet Brekkedammen.

**Varmesentralen**

Anders Braaten og Alexander Asplin har representert boligsameiet i Varmesentralen. Varmesentralens årsrapport og papirer til årsmøtet blir sendt ut separat.

**Rekruttering til styret**

Styret erfarer at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret. For at vi skal ha et velfungerende sameie er vi avhengige av at beboerne er villige til å stille opp og sitte i styret i en eller flere perioder. Det handler om å stille opp for fellesskapet og skape gode forutsetninger for trivsel og trygghet for alle oss som bor her. Som styremedlem blir du kjent med nye og hyggelige naboer, du holder deg oppdatert på hva som skjer i sameiet, du får nye kunnskaper og innsikt i hvordan sameiet vårt drives og du har mulighet til å påvirke og forbedre. Jobben er ikke overveldende, og det er rom for å si at «den dagen passer ikke» selv om man er med i styret.



## Beboerrådets årsrapport 2023

«Beboerrådet er 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, også når det gjelder avtaler som inngås.»

Rådet har hatt 10 møter i løpet av året, samt vårdugnad i mai. Høstdugnaden ble avlyst på grunn av været. Dugnadene er viktige, både for å holde det rent og pent rundt oss, men også for å bidra som en sosial møteplass for oss som bor her. Det ble i sommer satt opp en lekekasse med diverse uteleker for barn i tilknytning til lekeplassen. Lekene i kassen kan benyttes av alle, barn som voksne. Og det er plass til flere leker i kassen dersom noen ønsker det. Videre er det blitt kjøpt inn to batteridrevne ugressfjernere til bruk i hellegangene mellom blokkene. Det vil gjøre det enklere å holde hellegangene fri for ugress, noe som det krever jevn bruk for å være til full nytte.

Beboerrådet sørger ellers for at det blir plantet vår- og høstblomster i kassene ved inngangene. Det blir også plantet krydderurter i urtekassene som står like ved lekeplassen. Nytt i år er egne plantekasser for barn, der kan barn selv så (eller plante) urter og blomster, og sørge for vanning og «innhøsting». Alle urtene som vokser i kassene er ellers til fri avbenyttelse for alle som bor i sameiet. Stell og vanning av blomster og urter i fellesområdet ivaretas av rådets medlemmer sammen med beboere fra den enkelte oppgang, og gjødsling av hekker og plener foretas årlig av beboerrådet.

Tradisjonen tro ble det også denne julen satt opp to juletrær med lys (batteridrevet) på nordsiden av blokkene, samt hengt opp julekranser på inngangsdørene.

*Beboerrådet vil gjerne ha innspill fra dem som bor i sameiet om ønsker og behov, enten det gjelder lekearealer og utstyr til lekeplassen, utemøblering og beplantning, eller rett og slett sosiale tiltak for oss som bor i sameiet.*

Beboerrådet har i 2023 hatt følgende medlemmer:

Brekkeveien 12: Åshild Sletten, Linn Westlie og Bente Baltzersen

Brekkeveien 14: Anne Spendrup Erichsen

Brekkeveien 16: Berit Lieng og Kirsti Nøst (leder)

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Noen vedlikeholdsprosjekter ble forskjøvet til 2024, så utgifter som var forventet mot slutten av 2023 kommer senere. Dette gjelder bl.a. ferdigstilling av brannsentralene, oppussing av nedre del av oppgangene, dreneringsrenne ved garasjeport og beskyttelse av bæresøylene mot saltangrep i garasjeområdet. Utbedring av ventilasjonsanlegg for garasjer og boder ble i hovedsak utført i 2022, men er bokført med kr. 198.316 på posten garasjer i 2023. Utskifting av lysrør og ledelys i boder og garasjer er bokført med kr. 192.200 under posten garasjer (se note 10).

Kostnadene for varmesentralen på kr. 870.535 er fordelt på tre poster: Energi/fyring (note 12), andre anlegg (note 11) og garasjer (note 10).

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 627 507



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Maridalsporten.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på samme innkrevde felleskostnader som i 2023, bortsett fra en økning kr. 62 per måned per boenhet for TV/bredbånd, slik at posten samsvarer med reelle kostnader. Det ble i november 2023 gjort oppmerksom på en eventuell justering fra sommeren 2024.

Styret har i april 2024 vedtatt en økning i innkrevde felleskostnader med 5 % fra 1. juli 2024. Dette gir rom for økte drifts- og energikostnader og økt styrehonorar, og for gjennomføring av prosjekter som oppussing av nedre del av oppgangene, beskyttelse mot saltangrep på bæresøyler i garasjeområdet, eventuell montering av vannmålere, utbedring av overvannshåndtering utenfor Brekkeveien 12 og forbedring av internettforbindelsen i garasjeområdet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.



Til årsmøtet i Boligsameiet Maridalsporten

**RSM Norge AS**

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Maridalsporten som viser et overskudd på NOK 259 675. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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

Vedlegg 1

16 av 28

årsrapport.pdf

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 Dokumentnøkkel: 87758-80/00-16MC2-FFGHA-A0YHO-3IF1F



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Trondheim, 14. mars 2024  
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8T758-8Q/00-16MC2-FFGHA-A0YHO-3FF



# 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."

## Fredrik Lundemo Sivertsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-3093205

IP: 188.124.xxx.xxx

2024-03-14 19:16:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8T758-8Q/00-16MC2-FFGHA-A0YHO-3FF

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/validator>

18 av 28

årsrapport.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 469 680	3 372 172	3 470 000	3 470 000
Andre inntekter	3	396 917	481 043	280 000	362 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 866 597</b>	<b>3 853 215</b>	<b>3 750 000</b>	<b>3 832 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 782	-19 974	-22 300	-26 900
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	16	-12 000	-12 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 350	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 056	-86 580	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-8 530	-58 037	-60 000	-60 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-366 255	-1 095 581	-893 000	-803 000
Forsikringer		-168 746	-154 509	-170 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-615 881	-562 423	-660 000	-770 000
Garasjer	10	-775 294	-416 183	-340 000	-360 000
Andre anlegg	11	-323 587	-145 505	-100 000	-330 000
Energi/fyring	12	-587 291	-592 201	-900 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 059	-260 402	-290 000	-290 000
Andre driftskostnader	13	-233 871	-206 906	-248 000	-247 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 632 102</b>	<b>-3 719 652</b>	<b>-3 905 300</b>	<b>-3 858 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>234 495</b>	<b>133 563</b>	<b>-155 300</b>	<b>-26 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	25 219	5 073	0	0
Finanskostnader	15	-39	-130	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 180</b>	<b>4 943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>259 675</b>	<b>138 506</b>	<b>-155 300</b>	<b>-26 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 675	138 506		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	16	22 000	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 000</b>	<b>34 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		344	205
Forskuddsbetalte kostnader		85 218	79 514
Andre kortsiktige fordringer	17	13 417	0
Driftskonto OBOS-banken		798 941	1 133 241
Sparekonto OBOS-banken		946 101	426 387
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 844 020</b>	<b>1 639 347</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 866 020</b>	<b>1 673 347</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 649 507	1 389 832
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 649 507</b>	<b>1 389 832</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 667	7 891
Leverandørgjeld		178 725	252 892
Skyldige offentlige avgifter	18	728	67
Annen kortsiktig gjeld	19	23 394	22 665
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>216 513</b>	<b>283 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 866 020</b>	<b>1 673 347</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024

Styret i Boligsameiet Maridalsporten



Anne Spendrup Erichsen/s/

Kjell Øren/s/

Mary Ann Stamsø/s/

Anne Lien Hæhre/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskost	2 199 972
Drift BVS (fyring)	705 168
Akonto strøm	316 788
TV/bredbånd	247 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 469 680</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	282 720
Viderefakturerte kostnader til Brekkedammen	27 556
Strøm lehus	10 767
Evbox, EL-bil strøm	70 254
Strømforbruk garasje	5 620



---

**SUM ANDRE INNTEKTER** **396 917**

---

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 820
Påløpte feriepenger	-1 206
Arbeidsgiveravgift	-18 757

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-31 782**

---

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 863, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 530
--	--------

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-8 530**

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-32 525
Drift/vedlikehold elektro	-3 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 376
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 173
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 670
Kostnader dugnader	-2 636

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-366 255**

---

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

Vann- og avløpsavgift	-385 694
Renovasjonsavgift	-230 187

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-615 881**

---

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

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-236 169
Elektrisk energi	-48 253
Konsulentonorar	-1 858
Felleskostnader	-2 800
Andel vaktmester	-13 998
Andre driftskostnader	-220 880
Snømåking	-3 680
Utsifting av lysrør/pærer	-6 138
Forretningsførerhonorar	-22 789
Revisjon	-2 438
Felles	-80 897
Forsikring	-42 186
Strømkostnad	-93 210
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-775 294</b>

---

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-775 294</b>
---------------------	-----------------

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

Felleskostnader Brekke Varmesentral	-323 587
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-323 587</b>

---

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-323 587</b>
-------------------------	-----------------

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-214 450
Varmesentralen	-372 841
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-587 291</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-12 009
Driftsmateriell	-2 097
Lyspærer og sikringer	-4 290
Vaktmestertjenester	-67 188
Renhold ved firmaer	-108 491
Snørydding	-14 721
Andre fremmede tjenester	-887
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 863
Andre kontorkostnader	-250



Telefon, annet	-1 129
Bank- og kortgebyr	-4 449
Velferdskostnader	-5 208
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-233 871</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 853
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 714
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	652
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 219</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-39
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-39</b>

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

Robotklipper	
Tilgang 2020	60 000
Avskrevet tidligere	-26 000
Avskrevet i år	-12 000
	22 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>22 000</b>

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

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

Strøm lehus, inntekt i 2024	10 767
Strøm garasje, fakturert i 2024	2 650
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 417</b>

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

Skyldig arbeidsgiveravgift	-728
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-728</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 206
Sikkerhetsstillelse mot entreprenør Mithassel	-22 188
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 394</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 6908 Selskapsnavn: Boligsameiet Maridalsporten

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sondre K. Steigen /Rådgiver i OBOS</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kjell Øren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anders Braaten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anne Synøve Margarethe Spendrup Erichsen

Mary Ann Stamsø

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Audun Gangstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Karen Marie Eid Kaarby



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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