



Årsmøte 2022

AS Maridalsveien 205

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 13. mai 2022

Velkommen til generalforsamling i AS Maridalsveien 205

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 9. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7038>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rettelser i vedtektene
7. Gjøre ladeplasser tilgjengelig for flere beboere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Maridalsveien 205

Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Oddbjørn Hansen foreslått

Forslag til vedtak

Oddbjørn Hansen ble valgt

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Rundgren Falnes, leilighet 328 og Eskil Glorvigen Flakstad, leilighet 601 er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7038 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 til intern fordeling til styre- og varamedlemmer.

Sak 6

Rettelser i vedtektene

Forslag fremmet av:

Oddbjørn Hansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak fra Styret: Vi har foretatt en gjennomgang av vedtektene for å rette opp faktafeil, samt laget forslag ny tekst på to punkter slik at de samsvarer med endringene som har blitt gjort i Borettslagsloven.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner rettelsene som er foreslått.

Vedlegg

2. rettelser-vedtektene.pdf

Gjøre ladeplasser tilgjengelig for flere beboere

Forslag fremmet av:

Audun Rundgren Falnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Aksjelaget har 40 ladeplasser innendørs. Kun seks av disse har elektrisk lading. På grunn av kapasitetsutfordringer på strømmettet inn til aksjelaget er det ikke mulig å tilby lading til flere beboere.

De seks ladeplassene er tildelt faste brukere. Det finnes i dag ladeløsninger for sameier, aksjelag og borettslag som tillater at flere kan bruke felles ladestasjoner. Her kan styret legge inn regler på laderne som eksempelvis begrensning på hvor lenge det er lov å lade. Når denne tiden er gått ut, er det eksempelvis mulig å legge et høyt påslag som gir brukeren et insentiv for å flytte bilen så snart tiden er over og gjøre ladestasjonen tilgjengelig for flere. Dagens løsning i aksjelaget gir en svært dårlig ressursutnyttelse på ladestasjonene. Ladeplassene bør tilgjengeliggjøres for flere beboere. Dette vil kunne gjøre at flere går over til elbil.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å utrede hvordan ladestasjonene i aksjelaget gjøres tilgjengelig for alle beboere med parkeringsplass.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddbjørn Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorun Lunestad
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddbjørn Hansen	Maridalsveien 205
Styremedlem	Petter Dyrnes	Maridalsveien 205
Styremedlem	Ellen Halsbog Lange	Maridalsveien 205
Varamedlem	Jorun Lunestad	Maridalsveien 205
Varamedlem	Ellen Trautmann Olerud	Maridalsveien 205

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om AS Maridalsveien 205

Aksjeselskapet består av 183 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

AS Maridalsveien 205 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921309430, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 205

Gårds- og bruksnummer:

222 122

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Maridalsveien 205 har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeide

I 2020 lagde styret en plan for større vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres i perioden 2021-2024 der vi tar av oppsparte midler og gjør en stor oppgave hvert år. I 2021 ble ventilasjonsanlegget rensset, i 2022 ble avløpsrørene i alle leiligheter rengjort. I 2023 planlegger vi å male fellesområdene. Vi har hatt fokus på sikring av gården/døradgang og vedlikehold av alt brannteknisk, og arbeidene fortsetter i 2022.

Det ble gjennomført en oppgradering av uteområdene med mer beplantning og innkjøp av plantekasser. Det ble satt ned en hagegruppe bestående av fire beboere og styret for å få innspill til videreutvikling av uteområdene.

I begynnelsen av 2021 sluttet Morten Jensen etter 24 år som vaktmester i gården og Povilas Rutkauskas ble ansatt som hans etterfølger.

Generalforsamlingen vedtok i 2020 å innføre betaling for bruk av vaskeriet. Dette har ikke blitt gjennomført. Tiltaket krever at døren til vaskeriet holdes lukket og det viser seg at ventilasjonen ikke klarer å lede ut varmen som oppstår i rommet. Sammen med vaktmester ser vi på mulige løsninger, men en stor ombygging av ventilasjonssystemet blir for kostbart.

Styret fikk oversendt hevningskjennelsen fra voldgiftsdommeren i saken vi anla mot Kruse Smith om feil og mangler etter rehabiliteringen av gården. Dette innebærer at saken er formelt avsluttet. Som en del av oppgjøret har gården fått utvidet garanti på 10 år på garasjedekket og en 5 års garanti på feil på termostatene på badene.

Året var ellers preget av koronaepidemien, økte priser på energi og stigende rente. Styret har gjennomført planlagt vedlikehold og drift og hatt fokus på å holde kostnadene nede.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 9 813 663,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes felleskostnader vaktmester leilighet og tomme leieforhold garasje/parkering.

Andre inntekter, kr 387 806,-, består i hovedsak av salg av garasjeplass og boder. Se for øvrig note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 165 928,-.

Dette er kr 91 072,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe mindre kostnader til drift og vedlikehold (enn hva som ble avsatt i budsjettet) og en avregning av vann og avløp fra Oslo kommune som gikk i boligselskapet sin favør.

Personalkostnader og forsikring var noe over budsjett. Avskrivninger er ikke med i budsjettet for 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 3 561 378,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 408 602,-.

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 generalforsamlingen 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 750 000,- til normal drift og generelt 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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Maridalsveien 205.

Lån

AS Maridalsveien 205 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Maridalsveien 205

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Maridalsveien 205.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 425 857	9 383 831	9 456 000	9 908 000
Andre inntekter	3	387 806	98 068	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 813 663	9 481 899	9 456 000	9 908 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-317 413	-196 052	-201 000	-386 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-72 475	-72 475	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 749	-16 416	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-240 445	-233 783	-240 000	-248 000
Konsulenthonorar	7	-6 234	-252 831	-60 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-787 278	-888 693	-901 000	-750 000
Forsikringer		-418 889	-376 837	-382 500	-561 000
Kommunale avgifter	9	-579 149	-792 575	-889 500	-825 500
Energi/fyring		-807 507	-426 675	-580 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 176	-307 260	-312 000	-329 000
Andre driftskostnader	10	-522 612	-508 829	-586 000	-546 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 165 928	-4 162 424	-4 257 000	-4 626 500
DRIFTSRESULTAT		5 647 735	5 319 474	5 199 000	5 281 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 495	16 525	0	0
Finanskostnader	12	-2 091 852	-2 585 306	-2 111 000	-2 203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 086 357	-2 568 781	-2 111 000	-2 203 000
ÅRSRESULTAT		3 561 378	2 750 693	3 088 000	3 078 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 561 378	2 750 693		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	205 048 327	205 048 327
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	14	217 425	289 900
SUM ANLEGGSMIDLER		206 414 010	206 486 485
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 847	24 522
Andre kortsiktige fordringer	15	150 313	106 196
Driftskonto OBOS-banken		586 066	473 472
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 831	5 439
Sparekonto OBOS-banken		2 004 142	1 814 020
SUM OMLØPSMIDLER		2 762 200	2 423 649
SUM EIENDELER		209 176 210	208 910 134
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		102 411 043	98 849 665
SUM EGENKAPITAL		102 557 443	98 996 065
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	106 265 168	109 657 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		106 265 168	109 657 228
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		139 113	111 382
Leverandørgjeld		153 439	105 750
Skyldige offentlige avgifter	18	26 713	11 320
Påløpte renter		12 228	11 685
Annen kortsiktig gjeld	19	22 105	16 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		353 598	256 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 176 210	208 910 134
Pantstillelse	20	170 000 000	170 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2022
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Petter Dyrnes /s/

Ellen Halsbog Lange /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 145 296
Garasje	221 550
Parkering	75 200
Tomteleie	66 000
Leie	56 427
Leie Bod	11 000
Eiendomsskatt	1 156

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 9 576 629

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-139 872
Parkering	-8 800
Garasje	-2 100

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 9 425 857

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	3 000
Salg boder	50 000
Salg garasjeplass	320 000
Regnskapskorrigeringer	206
Nettinnbetalinger	1 750
Nøkler	450
Utleie	12 400
SUM ANDRE INNTEKTER	387 806

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-208 525
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 200
Påløpte feriepenger	-22 105
Fri bolig	-144 100
Naturalytelser speilkonto	144 100
Arbeidsgiveravgift	-67 208
Pensjonskostnader innskudd	-10 719
Yrkesskadeforsikring	-4 622
Gaver til ansatte	-3 034
SUM PERSONALKOSTNADER	-317 413

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 749.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 475
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 759
SUM KONSULENTHONORAR	-6 234

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 214
Drift/vedlikehold VVS	-17 935
Drift/vedlikehold elektro	-22 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 881
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 758
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-355 705
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 042
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-787 278

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 237
Vann- og avløpsavgift	-258 821
Renovasjonsavgift	-314 861
Eiendomsskatt næring	-3 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-579 149

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 490
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 090
Diverse leiekostnader/leasing	-36 024
Telefon-/kontormaskiner	-13 815
Driftsmateriell	-3 242
Lyspærer og sikringer	-3 847
Vaktmestertjenester	-29 672
Renhold ved firmaer	-371 939
Trykksaker	-1 023
Andre kontorkostnader	-2 574
Telefon, annet	-2 881
Porto	-6 403
Bankgebyr	-5 627
Velferdskostnader	-2 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-522 612

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 142
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 353
SUM FINANSINNETEKTER	5 495

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 091 779
Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-2 091 852

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	8 420 560
Tilgang	196 627 767
SUM BYGNINGER	205 048 327

Tomten ble kjøpt i 1939. Gnr.222/bnr.122

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2020	362 375
Avskrevet tidligere	-72 475
Avskrevet i år	-72 475
	217 425
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	217 425

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-72 475
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalte kostnader	149 418
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	895
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	150 313

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 146 400 fordelt på 183 aksjer à kr 800.

Styremedlemmer som også er leieboer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-121 365 145	
Nedbetalt tidligere	11 707 917	
Nedbetalt i år	3 392 060	
		-106 265 168
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-106 265 168

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-12 831
Skyldig arbeidsgiveravgift		-13 882
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-26 713

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-22 105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-22 105

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		106 265 168
TOTALT		106 265 168

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger		205 048 327
Tomt		1 148 258
TOTALT		206 196 585

Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har ikke faste treffetider, men telefonnummer og e-post adresse til styret er slått opp i oppgangen

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. 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.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Povilas Rutkauskas ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Absolutt Rent om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Parkering

Kontakt styret for å få stå på venteliste for å kjøpe/leie en plass.

Nøkler/skilt

Nøkler til hoved ytterdør kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1581304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Maridalsveien 205 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012	Påbygging og ombygging.	Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.
-------------	-------------------------	--

Endringer av gårdens vedtekter

Faktafeil

Gammel tekst:

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 136.000,- fordelt på 170 aksjer á kr 800,-. Det skal være knyttet én aksje til hver bolig. Hver aksjonær kan bare eie én aksje, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Ny tekst:

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 136.000,- fordelt på **183 aksjer** á kr 800,-. Det skal være knyttet én aksje til hver bolig. Hver aksjonær kan bare eie én aksje, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Faktafeil

Gammel tekst:

8 Parkeringsbestemmelser

1 Innledende bestemmelse

Fem av parkeringsplassene utendørs er gjesteparkering. Disse kan ikke selges eller leies ut.

Ny tekst:

8 Parkeringsbestemmelser

1 Innledende bestemmelse

En av parkeringsplassene utendørs er gjesteparkering. Denne kan ikke selges eller leies ut.

Oppdatere punkt så det samsvarer med Borettslagsloven

Gammel tekst:

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (Aksjonær har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, og utskifting av vinduer og ytterdør til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny tekst som er i samsvar med oppdatert tekst i Borettslagsloven:

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (Aksjonær har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr,

apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, **men ikke utskifting av vinduer, punktering av vinduer og ytterdører til leiligheten.** Aksjonærens vedlikeholdsplikt begrenser seg til vedlikehold av innvendige flater på balkongen. Mens utvendig vedlikehold og utskiftig er gårdens ansvar.

Også oppdatering i forhold til Borettslagsloven

Gammel tekst:

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller andre brukere av boligen. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er selskapets ansvar.

Ny tekst:

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller andre brukere av boligen. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er selskapets ansvar.

Selskapet er ansvarlig for utvendig vedlikehold og utskiftinger på balkongen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 9.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.22

Selskapsnummer: 7038 **Selskapsnavn:** AS Maridalsveien 205

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Oddbjørn Hansen ble valgt

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Audun Rundgren Falnes, leilighet 328 og Eskil Glorvigen Flakstad, leilighet 601 er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 til intern fordeling til styre- og varamedlemmer.

For

Mot

Sak 6 Rettelser i vedtektene

Generalforsamlingen godkjenner rettelserne som er foreslått.

For

Mot

Sak 7 Gjøre ladeplasser tilgjengelig for flere beboere

Styret gis i oppdrag å utrede hvordan ladestasjonene i aksjelaget gjøres tilgjengelig for alle beboere med parkeringsplass.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Oddbjørn Hansen

Varamedlem (1 skal velges)

Jorun Lunestad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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