



# Årsmøte 2022

0078 Marmorberget Borettslag

## Til andelseierne i Marmorberget Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 4.april 2022 kl.18.30 i Grendehuset.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Marmorberget Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Marmorberget Borettslag  
avholdes mandag 4.april 2022 kl.18.30 i Grendehuset, Vaskeribakken 8.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra andelseier Thomas Eriksen om utredning av varmepumper med tanke på støy, plassering og type modell til rekkehusene.
- B) Forslag fra valgkomiteen om tillegg til vedtektenes punkt 8-1 (1)  
Forslaget krever 2/3 flertall.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.02.2022  
Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh /s/ Petter Løkken /s/ Rune Pedersen /s/ Kari-Anne Søreng-Stensrud/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christian Engh	Antenneveien 1
Nestleder	Petter Løkken	Antenneveien 1
Styremedlem	Rune Pedersen	Elisenbergveien 15
Styremedlem	Kari-Anne Søreng-Stensrud	Marmorveien 3
Varamedlem	Svein Arne Jensen	Nylænde 1
Varamedlem	Dinora Kaso	Antenneveien 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Christian Engh		Antenneveien 1
Vidar Håby		Marmorveien 5

Varadelegert		
Petter Løkken		Antenneveien 1
Kari-Anne Søreng-Stensrud		Marmorveien 3

### Valgkomiteen

Vigdis Falander		Lambertseterveien 53
Hilde-Marit Isaksen		Antenneveien 9
Tormod Jahr		Vaskeribakken 15

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Marmorberget Borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter.

Marmorberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947822969, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Antenneveien 1-9 2-24  
 Lambertseterveien 39-41  
 Lambertseterveien 45-59  
 Marmorveien 1-19 4-24  
 Nylænde 1-3  
 Vaskeribakken 2-12  
 Vaskeribakken 7-17

Gårds- og bruksnummer:

159            125

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten, kjøpt i 1986, er på 94 349 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Marmorberget Borettslag har 2 ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 20 290 745.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler, utleie av grendehus og ladeinntekter.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 17 194 774.

Dette er kr 1 073 774 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader under følgende konti:

#### Personalkostnader:

Kostnaden beløper seg til 1 655 101, mot budsjettert kr 1 443 000. Avviket utgjør kr 212 101.

Budsjettet tok utgangspunkt i 2020-kostnaden og det ble ikke korrigert for refusjon av sykepenger.

#### Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 5 415 623, mot budsjettert kr 5 067 000. Avviket skyldes rehabilitering av spillvannsuttrekk som det ikke var budsjettert med midler til

#### Kommunale avgifter

Kostnaden beløper seg til kr 3 987 577, mot budsjettert kr 3 885 000. Avvikene skyldes høyere pris på vann og avløp, feier, og renovasjonskostnader. Dette i tillegg til eiendomsskatt som borettslaget forskuddsbetaler på vegne av andelseiere.

#### Energi og fyring

Kostnaden beløper seg til kr 624 449, mot budsjettert kr 500 000. Avviket skyldes prisøkning.

Konsulentonorar.

Kostnaden beløper seg til kr 336 800, mot budsjettert kr 575 000. Avviket skyldes at det ikke har vært behov som forutsatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 221 497 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

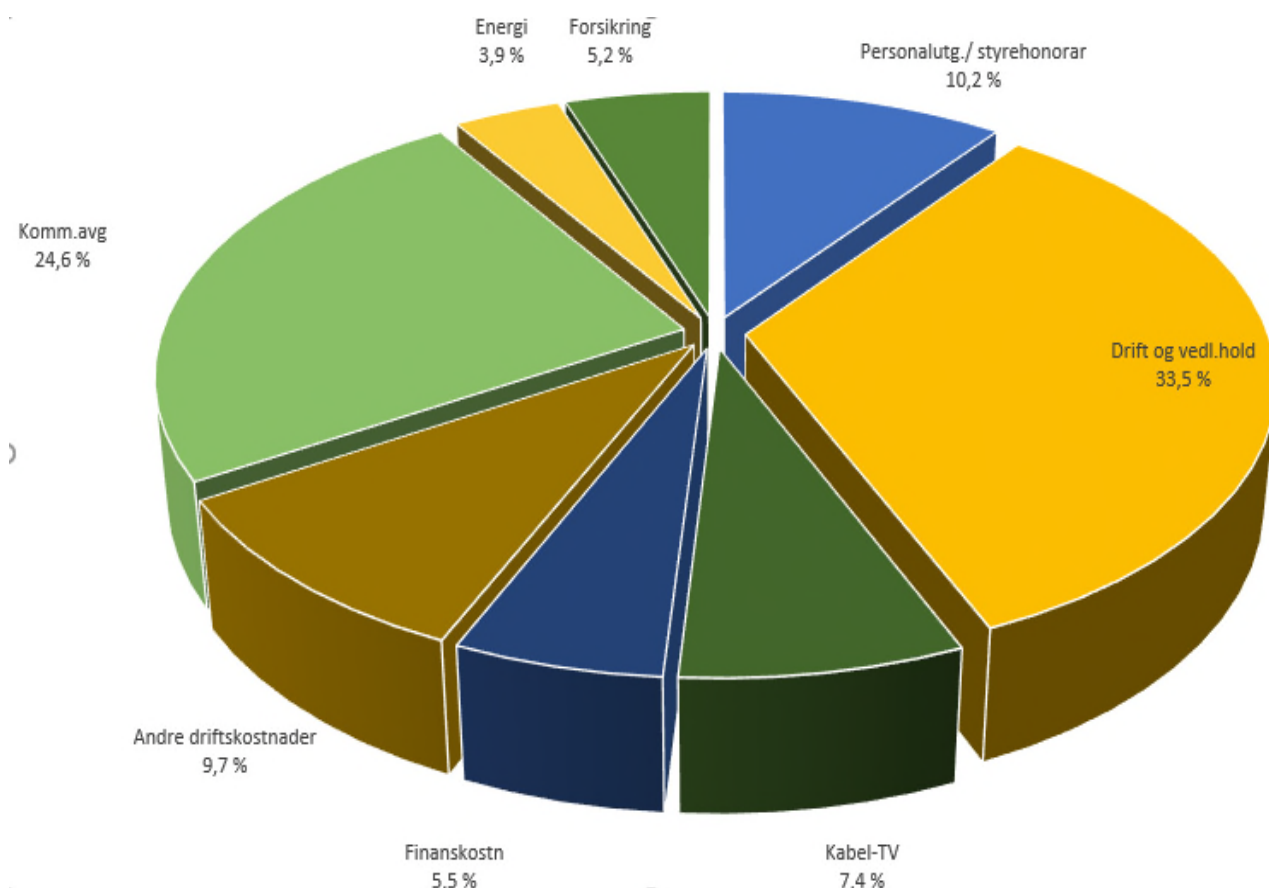
### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 819 973 og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers 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 6 750 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av fasade på Antenneveien 9, etablering av flere sykkelparkeringsplasser, samt ladeplasser for elektriske biler. Videre er det avsatt midler til behovsprøvd drenering, blant annet ved Marmorveien 5 og Antenneveien 28-32. Dette i tillegg til det generelle vedlikeholdet i borettslaget

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 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 2022. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med kr 750 000 til energi for 2022, grunnet økte kostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 242 646. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marmorberget Borettslag.

### Lån

Marmorberget Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt. Fem lån med flytende rentesats på 1,65%.

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

### Forretningsførerhonorar

For vårt selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 369 745 ink. mva. Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 378 985 ink. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.2022. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Ellers vises dert til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Marmorberget Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets 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 avvirket.

---

### *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, 15. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**MARMORBERGET BORETTSLAG  
ORG.NR. 947 822 969, KUNDENR. 78**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 532 245</b>	<b>1 952 255</b>	<b>6 532 245</b>	<b>5 819 972</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 221 497	5 316 720	3 306 000	485 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	532 577	447 328	280 000	447 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-1 003 030	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 466 347	-3 181 028	-3 319 000	-3 461 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-712 273</b>	<b>4 579 990</b>	<b>267 000</b>	<b>-2 528 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 819 973</b>	<b>6 532 245</b>	<b>6 799 245</b>	<b>3 291 172</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 654 960	8 134 879		
Kortsiktig gjeld		-834 987	-1 602 634		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 819 973</b>	<b>6 532 245</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	20 250 647	19 908 965	20 241 000	20 907 200
Antenneanlegg		1 394	1 360	1 000	1 000
Andre inntekter	3	38 704	48 325	45 000	43 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>20 290 745</b>	<b>19 958 650</b>	<b>20 287 000</b>	<b>20 951 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 655 101	-1 254 582	-1 443 000	-1 898 000
Styrehonorar	5	-530 000	-490 000	-530 000	-530 000
Avskrivninger	14	-532 577	-447 328	-280 000	-447 000
Revisjonshonorar	6	-18 420	-16 670	-17 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-369 745	-364 280	-370 000	-379 000
Konsulenthonorar	7	-336 800	-62 301	-575 000	-70 000
Kontingenter		-107 400	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-5 415 623	-3 220 375	-5 067 000	-6 750 000
Forsikringer		-849 189	-824 106	-850 000	-1 092 000
Kommunale avgifter	9	-3 987 577	-3 915 608	-3 885 000	-4 054 000
Energi/fyring		-624 449	-284 978	-500 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 194 201	-1 188 550	-1 211 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	10	-1 573 693	-1 353 102	-1 285 000	-1 430 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 194 774</b>	<b>-13 529 280</b>	<b>-16 121 000</b>	<b>-19 527 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 095 971</b>	<b>6 429 370</b>	<b>4 166 000</b>	<b>1 424 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 521	6 757	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-882 994	-1 119 407	-875 000	-954 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-874 473</b>	<b>-1 112 650</b>	<b>-860 000</b>	<b>-939 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 221 497</b>	<b>5 316 720</b>	<b>3 306 000</b>	<b>485 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 221 497	5 316 720		

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	14	3 519 218	4 051 795
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 028 242</b>	<b>51 560 819</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		6 442	0
Forskuddsbetalte kostnader		338 989	1 165 092
Andre kortsiktige fordringer	15	27 685	12 130
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 566	23 547
Driftskonto OBOS-banken		1 530 650	1 285 405
Driftskonto OBOS-banken II		12 285	2 953
Skattetrekkskonto OBOS-banken		57 762	60 969
Sparekonto OBOS-banken		4 677 581	5 584 783
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 654 960</b>	<b>8 134 879</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 683 202</b>	<b>59 695 698</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	16	-4 917 883	-7 139 381
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 864 183</b>	<b>-7 085 681</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	59 238 498	62 704 845
Borettsinnskudd	18	2 473 900	2 473 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 712 398</b>	<b>65 178 745</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		549 586	1 264 108
Skyldige offentlige avgifter	19	118 742	120 095
Påløpte renter		10 212	9 151
Annen kortsiktig gjeld	20	156 447	209 280
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>834 987</b>	<b>1 602 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 683 202</b>	<b>59 695 698</b>

Pantstillelse	21	68 969 400	68 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2022

Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh /s/ Rune Pedersen /s/ Petter Løkken /s/ Kari-Anne Søreng-Stensrud /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	19 210 548
Parkering	444 925
Trappevask	344 088
Garasje	163 200
Eiendomsskatt	51 220
Leietillegg for påbygg	41 616
Strøm kjellerbod	5 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 260 697</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-9 200
Garasje	-850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 250 647</b>

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

Andre leieinntekter, grendehus	20 650
Lading viderefakturert	800
Nettinnbetaling	500
Salg av nøkler	16 754
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 704</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 131 901
Overtid	-74 304
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 500
Påløpte feriepenger	-156 447
Fri tlf/bredbånd	-36 563
Naturalytelser speilkonto	36 527
Arbeidsgiveravgift	-246 167
Pensjonskostnader innskudd	-54 742
AFP-pensjon	-16 989
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 047
Yrkesskadeforsikring	-4 879
Personalforsikring	-10 448
Refusjon sykepenger	78 285
Gaver til ansatte	-2 000
Kantinekostnader	-2 213
Arbeidsklær	-25 713
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 655 101</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 530 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 11 525, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

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

Juridisk bistand	-78 000
OBOS Prosjekt AS	-2 105
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 195
Boligbyggelaget Usbl	-212 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-336 800</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 040 914
Drift/vedlikehold VVS	-596 293
Drift/vedlikehold elektro	-474 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 683
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 515
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 041
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 993
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-29 412
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 415 623</b>

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

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

Eiendomsskatt	-51 257
Vann- og avløpsavgift	-2 466 556
Feieavgift	-110 509
Renovasjonsavgift	-1 359 255
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 987 577</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-533 061
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 183
Verktøy og redskaper	-73 554
Driftsmateriell	-33 393
Lyspærer og sikringer	-5 539
Renhold ved firmaer	-553 773
Simploer, sms vibbo.no mm	-30 197
Kontor- og datarekvisita	-21 698
Trykksaker	-18 616
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-9 690
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 525



Andre kontorkostnader	-5 101
Telefon/bredbånd	-28 146
Telefon, annet	-8 295
Porto	-7 831
Drivstoff biler, maskiner osv.	-44 431
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-149 623
Bilgodtgjørelse	-374
Reisekostnader	-40
Bank- og kortgebyr	-11 041
Velferdskostnader	-13 082
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 573 693</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 209
Andre renteinntekter	312
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 521</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 952
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-401 575
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-192 680
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-205 987
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 796
Renter på leverandørgjeld	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-882 994</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	23 772 400
Oppskrevet 1972	3 013 175
Kostpris/bokført verdi 1990	80 548
Tilgang 1997	16 695 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 561 723</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.125

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Comac 130D gulvvasker			
Tilgang 2019	22 213		
Avskrevet tidligere	-5 924		
Avskrevet i år	-4 443		
			11 846
Feiekost for traktor			
Tilgang 2016	116 250		
Avskrevet tidligere	-93 000		
Avskrevet i år	-23 249		
			1
TP150PH flishogger			
Tilgang 2004	63 572		
Avskrevet tidligere	-63 571		
			1
Graveringsmaskin			
Tilgang 2014	58 320		
Avskrevet tidligere	-58 319		
			1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2020	100 000		
Avskrevet tidligere	-10 000		
Avskrevet i år	-20 000		
			70 000
Gressklipper			
Tilgang 2017	90 000		
Avskrevet tidligere	-58 500		
Avskrevet i år	-18 000		
			13 500
Hvitevarer			
Tilgang 2014	149 089		
Avskrevet tidligere	-149 088		
			1
Printer			
Tilgang 2018	22 500		
Avskrevet tidligere	-15 000		
Avskrevet i år	-7 499		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1995	55 350		
Avskrevet tidligere	-55 349		
			1

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2018	39 510	
Avskrevet tidligere	-23 706	
Avskrevet i år	-7 902	
		7 902
Tilhenger nr. 2		
Kostpris	22 690	
Avskrevet tidligere	-22 689	
		1
Tilhenger		
Tilgang 1995	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2019	1 868 344	
Avskrevet tidligere	-233 540	
Avskrevet i år	-186 834	
		1 447 970
Traktor nr. 3		
Tilgang 2009	612 500	
Avskrevet tidligere	-612 499	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2017	1 743 466	
Avskrevet tidligere	-697 388	
Avskrevet i år	-174 347	
		871 731
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	903 030	
Avskrevet tidligere	-15 051	
Avskrevet i år	-90 303	
		797 676
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	298 584	
Garasjeanlegget avskrives ikke		298 584
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 519 218</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-532 577</b>
<hr/>		
<b>NOTE: 15</b>		
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Strøm el-bil lading desember, innbetalt i 2022		27 685
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>27 685</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	206 556	
Nedbetalt i år	134 145	
		-2 659 299

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	2 921 700	
Nedbetalt i år	1 639 901	
		-26 961 753

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	1 232 002	
Nedbetalt i år	695 269	
		-12 962 393

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	1 545 542	
Nedbetalt i år	866 372	
		-13 796 620

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 907	
Nedbetalt i år	130 660	
		-2 858 433

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-59 238 498**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-2 462 000
Økt 2002	-4 600
Økt 2003	-2 700
Økt 2004	-4 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 473 900</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-57 762
Skyldig arbeidsgiveravgift	-60 980
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-118 742</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-156 447
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-156 447</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	59 238 498
<b>TOTALT</b>	<b>61 712 398</b>

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

Bygninger	43 561 723
Tomt	3 947 301
<b>TOTALT</b>	<b>47 509 024</b>

#### 4. Forslag til generalforsamlingen

##### A. Forslag fra andelseier Thomas Eriksen om utredning av varmepumper til rekkehusene.

Det skal utredes om varmepumpe kan anskaffes til rekkehusene, herunder skal utredningen vurdere støy, plassering og modell.

##### Styrets innstilling

Det er flere utfordringer knyttet til denne type installasjon.

Først og fremst er det utfordringer med støy og vibrasjoner, dette kan påvirke naboene. Varmepumper skal ha årlig service og vedlikehold, dette ansvaret vil måtte reguleres gjennom avtale.

Bygningsmessige skader ved kondens og feil montering vil påhvile borettslaget å utbedre da borettslaget har bygningsansvaret med mindre borettslagets vedtekter endres.

Det må også avklares hvordan ansvaret overføres til en ev. ny andelseier som ikke selv har satt inn varmepumpen.

Styret stiller seg ikke bak forslaget slik det er i dag, men lar det være opp til GF å beslutte hvorvidt man skal utrede for etablering av varmepumper.

Dersom GF vil tillate utredning av ovennevnte må det vedtas i generalforsamling 2023 med 2/3 flertall og gjøres tilføyelser i borettslagets vedtekter § 5-1.

##### Utfordringer:

- Installatør og firma skal være F-gass-sertifisert?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon.
- Varmepumpens utedel bør ikke monteres direkte på trevegger, med mindre vibrasjonsdempere sørger for at det ikke oppstår utfordringer med støy eller vibrasjoner.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår pro enkelte andelseier i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
- Har beboer tegnet serviceavtale?
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

## B. Forslag fra valgkomiteen om tillegg til vedtektenes punkt 8-1 (1)

### Presisering av varamedlemmenes funksjon

Etter setningen « (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, med inntil 2 varamedlemmer», foreslås tilføyd:

*«Det skilles mellom første varamedlem og andre varamedlem. Begge varamedlemmene kalles ordinært inn til styremøter med møte- og talerett, uten stemmerett. De har ingen møteplikt.*

*Dersom et fast styremedlem melder forfall til et styremøte, skal første varamedlem, sekundært andre varamedlem, tre inn for det faste fraværende styremedlemmet. Varamedlemmet går da inn som fungerende styremedlem med stemmerett, uten å bli definert som juridisk medlem.*

*Dersom et fast styremedlem av ulike årsaker velger å forlate styret i funksjonsperioden, kan styret vedta at første varamedlem, sekundært andre varamedlem, trer inn som fungerende styremedlem resten av funksjonsperioden, uten at vedkommende blir definert som juridisk medlem. Det er likevel bare generalforsamlingen som kan velge styremedlemmer. Dersom det kreves nytt valg av et styremedlem, må det innkalles til en ekstraordinær generalforsamling».*

**Begrunnelse:** Innføring av første og andre varamedlem, som flere steder er vanlig, gjør det mer forutsigbart og praktisk for styret og de enkelte varamedlemmene og vite i hvilken rekkefølge varamedlemmene skal kalles inn ved fravær. Det har vært noe uklarhet om tolkningen av punkt 8-3 Styrets vedtak (1), knyttet til varamedlemmenes adgang til å tre inn for et fast styremedlem i et styremøte ved forfall.

Om styrets vedtaksførhet står det:

«Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (vår understrekning) er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene (vår understrekning).»

Her står det intet eksplisitt om varamedlemmer. Men utelukker det bruk av varamedlemmer som fungerende styremedlemmer ved forfall? Avsnittet sitert over er tatt inn i de aller fleste vedtekter valgkomiteen kjenner til som en standard, i borettslag som i organisasjoner. Det forhindrer ikke at der varamedlemmer er valgt, er praksisen den at et varamedlem trer inn som et fungerende styremedlem med stemmerett i styremøter ved forfall av fast styremedlem. Denne praksisen har vi fått bekreftet ved en del stikkprøver i borettslag, både når det gjelder OBOS og andre, samt andre typer organisasjoner. Dette er også i tråd med det som undervises på kurs for valgkomiteer i OBOS, og som bekreftes ved konkret henvendelse til OBOS. I avsnittet som er sitert over må alle «styremedlemmer», der styret har tilgang til varamedlemmer, følgelig implisitt også inkludere varamedlemmer som i et gitt styremøte fungerer som styremedlemmer.

Selv om fravær av faste styremedlemmer i styremøter i praksis vil være marginal hos oss, mener vi at det er viktig å påpeke det prinsipielle ved saken. Vara betyr stedfortreder eller erstatter, og kan ved inntreden som fungerende styremedlem ved forfall også få verdifull erfaring, eventuelt med henblikk på framtidig styreverv.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

Forslaget krever 2/3 flertall.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Christian Engh                                      Antenneveien 1

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Are Stavsetra                                      Marmorveien 10A

Vidar Håby    Marmorveien 5

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Rune Pedersen                                      Elisenbergveien 15

Kari-Anne Søreng-Stensrud                      Marmorveien 3

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Dinora Kaso                                      Antenneveien 6

2. \_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Christian Engh                                      Antenneveien 1

Kari-Anne Søreng-Stensrud                      Marmorveien 3

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Are Stavsetra                                      Marmorveien 10A

Dinora Kaso    Antenneveien 6

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Hilde-Marit Isaksen                                      Antenneveien 9

Vigdis Falander                                      Lambertseterveien 53

**Valgkomitemedlem som ikke er på valg (valgt for 2 år i 2021)**

Tormod Jahr    Vaskeribakken 15

I valgkomiteen for Marmorberget Borettslag

Vigdis Falander  
Hilde-Marit Isaksen  
Tormod Jahr

## **Kommentarer til valgkomiteens arbeid og innstilling til verv for behandling på generalforsamlingen**

### Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år et brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også et standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har frist til 1. mars for innsending av innstilling.

Valgkomiteen sender ut et brev til alle boenheter/andelseiere med opplysninger om ledige verv, og med spørsmål om det er interesserte og motiverte beboere som kan tenke seg å stille som kandidater. Valgkomiteen tar kontakt med styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer på valg med spørsmål om de er interesserte og motiverte for gjenvalg.

Valgkomiteen er i utgangspunktet av den oppfatning at sammensetningen av styret og dets varamedlemmer bør speile borettslagets mangfold med hensyn til blant annet kjønn, alder, bakgrunn, utdanning og erfaring. Det er presisert i brev fra OBOS at «Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med finne kandidater til styret i borettslaget så langt det lar seg gjøre». Valgkomiteen er også opptatt av at det er en fornuftig balanse mellom kontinuitet og fornyelse i sammensetningen av tillitsvalgte, i den grad det er hensiktsmessig og praktisk mulig.

Dessverre er det av en eller annen grunn meldt veldig liten interesse fra beboere/andelseiere i borettslaget til engasjement i tillitsvalgtarbeid. Derfor er det et veldig begrenset utvalg som valgkomiteen nå har til rådighet med hensyn til vurdering av kandidater til verv.

### Til innstillingen

Et styremedlem og et varamedlem har takket nei til gjenvalg. Et styremedlem trakk seg i perioden for arbeid i driftsenheten. Valgkomiteen har fått svar fra bare to beboere på utsendt brev med spørsmål om interesse og motivasjon for kandidatur til verv. Disse er etter valgkomiteens oppfatning godt kvalifiserte til styreverv. - Det blir for øvrig foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni.

*Innstilles som styreleder:* Christian Engh (55), har bodd her siden 1994. Har en bachelor i økonomi fra USA, og jobber som avdelingsleder for Rådgivning, region øst i Firesafe (totalleverandør av brannsikring). Han har sittet i styret i ca. 15 år, de siste tre år som styreleder. Han er motivert for å bidra til det beste for borettslaget, og som involvert i rørrehabiliteringen ønsker han å bringe dette prosjektet i havn på en skikkelig måte.

*Innstilles som styremedlem:* Vidar Håby (62), Marmorveien 5, har bodd her siden 1984. Han er utdannet som ingeniør i telekommunikasjon, og har jobbet med dette i forskjellige sammenhenger. Har tidligere lang erfaring fra borettslagets styre, både som styreleder i 18 år og som styremedlem i 6 år.

*Innstilles som styremedlem: Are Stavsetra (42), Marmorveien 10 A, har bodd her siden 2018.*

Han er utdannet elektriker, og jobber som prosjektleder i et elektrofirma på Nordstrand. Han tror at hans kompetanse innen faget og generell prosjektgjennomføring kan være nyttig for styret. Dessuten bor han i et av rekkehusene. Det har tidligere vært en uskreven praksis at et styremedlem kommer fra rekkehusene. Han har dessuten lang erfaring (ca. 10 år) fra flere typer styreverv i et tilliggende borettslag.

*Innstilles som varamedlem: Dinora Kaso (30), Antenneveien 6, har bodd her i to og et halvt år. Hun arbeider som fagkonsulent i voksenhabiliteringen ved Akershus universitetssykehus. Er utdannet vernepleier og med en master i helsevitenskap. Hun har også utdanning innen administrasjon, sosialpolitikk og ledelse. Hun har tidligere jobbet med prosjekter for humanitære organisasjoner som UNICEF. Har også jobbet som gruppeleder i kommunehelsetjenesten. Hun har fungert som varamedlem til styret i ett år, og er motivert for å fortsette. Er opptatt av å påvirke eget bomiljø.*

*Innstilling av delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling for kommende valgperiode: Borettslaget har i kraft av sin størrelse rett på to delegerte med varaer til OBOS generalforsamling. Det er en forutsetning at disse er andelseiere. Det betyr at alle andelseiere kan velges. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men bare en av dem kan velges. Dette er et personlig verv. De delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning, og ikke i form av rollen som leder, nestleder eller andre i tillitsvalgtfunksjoner. Valgkomiteen har imidlertid funnet det hensiktsmessig å innstille andelseiere som har styretilknytning.*

Delegerte: Christian Engh og Kari-Anne Søreng-Stensrud

Varadelegerte: Are Stavsetra og Dinora Kaso

*Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år: Hilde-Marit Isaksen (56), Antenneveien 9, har bodd i borettslaget siden 2016. Hun er utdannet helsesekretær, og har i de siste årene jobbet ved Lovisenberg Diakonale sykehus. Hun har vært medlem av valgkomiteen i tre år, og ønsker å fortsette. Hun har gjennomgått OBOS sitt kurs for valgkomitemedlemmer.*

*Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år: Vigdis Falander (57) har bodd i borettslaget siden 2004 og har sittet som varamedlem i styret i tre år. Er utdannet helsefagarbeider og har jobbet ved Nordseterhjemmet. Har sittet i valgkomiteen i et år, og er motivert for å fortsette.*

Mvh  
for valgkomiteen

Vigdis Falander, Hilde-Marit Isaksen og Tormod Jahr

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det har vært nok et innholdsrikt og hektisk år for Marmorberget Borettslag.

Det er avholdt 10 beboervakter og 16 styremøter hvorav ett regnskapsmøte, ett budsjettmøte og ett konstitueringsmøte. I tillegg har det vært flere møter med leverandører som Telia og USBL hvor USBL bistår med anbudsprosessen vedr rør-rehabilitering

Av større arbeider nevnes

- utskiftning av kjeller og loftsdører,
- utskiftning av låsesystem i hele borettslaget,
- vasking av balkongfronter,
- rens av terazzo og boning av alle trapperom,
- rehabilitering av spillvannsuttrekk i Marmorveien 4.

Styret forhandlet med flere leverandører av bredbånd og tv-tjenester hvor vi etter hvert kom til enighet med Telia, styret mener vi har fått en meget god avtale, les mer om avtalen på Vibbo.

Brannen i Marmorveien 14 har medført mye arbeid i perioder, styret har hatt mye kontakt med takstmann og forsikringsselskap og etter beste evne forsøkt å holde berørte beboere orientert når det har vært fremdrift i prosessen. Grunnet nye forskriftskrav ved oppføring av bygninger har det tatt lang tid å få igangsettingstillatelse fra kommunen for å starte bygging.

Borettslaget har påbegynt etablering av infrastruktur for ladepunkter på faste parkeringsplasser, det ble tilrettelagt for 24 plasser i 2021.

For 2022 er det avsatt 1,5 mill i budsjettet for viderføring av dette arbeidet.

Styret har behandlet en del klager på bråk og støy fra naboer og vært på flere naboklager, men det merkes at det har vært noe roligere i borettslaget vårt under pandemien, mens annen støy har økt.

Borettslagets driftsleder har vært sykemeldt gjennom hele 2021 og styret har derfor tatt flere av de sakene det ville vært naturlig for ham å ta.

### Styret

Styret har kontor i Vaskeribakken 8. Styrerommet har telefon 22 28 26 36, og e-post [marmorberget@wemail.no](mailto:marmorberget@wemail.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

**Drifts- og vaktmestertjenesten**

Borettslaget har etablert driftskontor og driftstjeneste til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Driftsleder har kontor i Vaskeribakken 8 og kan treffes på telefon 22 28 26 34 eller mobil 957 04 097.

Driftstjenesten har kontortid man-fre mellom kl. 07.30 og kl.09.00. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder.

Borettslagets e-post adresse er marmorberget@wemail.no.

Lørdag, søndag og helligdager er kontoret stengt. Unngå i størst mulig grad å ringe privat til driftsleder/vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

**Parkering**

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser, som fordeles etter lister. Borettslaget har også 15 oppstillingsplasser for motorsykler i garasjer. Ved ønske om parkerings- eller garasjeplass, ta kontakt med driftslederen.

Borettslaget har avtale med firmaet P-Service AS angående overholdelse av parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

**Nøkler/skilt**

Postkasseskilt og navn på ringetablåer bestilles på driftskontoret. Denne tjenesten er gratis for beboere i Marmorberget borettslag. Bestilling av nøkler til fellesdørene bestilles og betales på driftskontoret

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS med polisenummer 1462587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til driftskontoret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### 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.no](http://Vibbo.no).

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Energimerking

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

### Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utskifting av loft og kjellerdører, utskifting av låssystemer.
2020	Skiftet tak på 3 rekkehus i Marmorveien 20-24 Asfaltert flere parkeringsarealer.
2019	Ferdigstilt Ladeparken med tilhørende grøntanlegg og sykkelparkering. Ferdigstilling av grøntanlegg ifm drenering i A7 og A1 Ferdigstilt de 2 siste garasjearealene Utskifting av utgangsdører punktblokkene, etablert brannceller i alle hovedtavler ved prosjektering og utskifting av dører.
2018	Påbegynt infrastruktur- tilrettelegging for El biler. Skiftet to tak på rekkehus, Drenering i Antenneveien 1 og 7 Etablert 12 nye garasjeplasser, rens av ventilasjon
2017	Omtrekking av 2 tak på rekkehus, total renovering av 3 lekeplasser
2016	Omtrekking av 3 tak på rekkehus, ferdigstilling av første del av garasjeanlegg.
2015	Omtrekking av 2 tak på rekkehus, begynt rehabilitering av garasjeanlegget.
2014	Trapper/asfalt rekkehus, utskifting av lekeapparater, ferdigstilt utskifting av porttelefon anlegg. I Antenneveien 9 er tak, pipe og heishus rehabilitert. Fasaden på grendehuset ferdig rehabilitert.
2013	Rehabilitering av fasader og piper over tak. Reparasjon av balkongtak.
2012	Rehabilitering av fasader.
2011	Påbegynt utskifting av porttelefon anlegg. Utskifting av vinduer og balkongdører. Inngangsdører/kjellerdører i rekkehusene. Ny heis i Antenneveien 9.
2010 – 2011	Rehabilitering av piper.

- 2009 – 2010 Rehabilitering av piper ca 1/3 utført i 2010.  
Brannvarslingsanlegg montert i Antenneveien 9.
- 2009 Maling av alle oppgangene. Arbeidet slutføres i 2010.  
Utskifting av alle trapperomdører, samt i kjeller og loft i Antenneveien 9.
- 2009 Rehabilitering av Antenneveien 26. Arbeidene er etterisolering av  
tak/vegger samt utskifting av vinduer og dører. Arbeidet er avsluttet.
- 2008 Rehabilitering Marmorveien 4-24.  
Etterisolering og nye fasader rekkehus, ny klledning samt utskifting av  
vinduer og verandadører. Arbeidene er avsluttet.
- 2006 - 2008 Rehabilitering av alle soilrør.
- 2004 Utvendig søppelhus ferdigstilt. Reparasjon av alle balkongtak.
- 2003 Grendehuset ferdigstilt (ombygd gammelt vaskeri).
- 2001 Rehabilitering av borettslagets porttelefonanlegg. Maling oppganger  
Marmorveien 1-11.

078 Marmorberget Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.