



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:30, Møllehjulet bo-og aktivitetssenter, Vøyensvingen 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene
8. Etablering av IN-ordning for lån
9. Dørautomatikk
10. Oppgraderinger til bakgården
11. Økt vanntrykk
12. Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Håvard Kvisle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
 2. 0002 Maridalsveien 64 Borettslag.pdf
 3. Styrets årsberetning 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

Borettslaget har et pipeløp som for øyeblikket ikke er i bruk. Vi ønsker at generalforsamlingen skal stemme over en utredning/kartlegging av dette pipeløpet for å vurdere muligheten for at beboere med peis kan ta den i bruk.

Følgende vedtak sto oppført i vedlikeholdsplanen for 2023 «Kartlegge tilstand på piper og luftepiper», men har så langt ikke blitt prioritert. Vi mener det nå er på tide å gjennomføre utredningen, da bruk av peis kan være en viktig beredskapsløsning ved strømbrudd. En fungerende pipe og peis gir en alternativ oppvarmingskilde dersom den elektriske varmen skulle falle bort.

Vi er klar over at ikke alle leiligheter har peis i dag, men en utredning vil også gi informasjon om hva som kreves for at beboere som ønsker det, kan installere peis i etterkant.

En utredning av pipeløpet vil gi svar på hvilke tiltak som kreves for å sette det i drift, samt hvilke kostnader og arbeid dette eventuelt vil medføre for borettslaget og beboerne.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene.

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

I dagens situasjon med en svært usikker verdenssituasjon er beredskap kommer på dagsordenen på en annen måte enn før. I den forbindelse vil jeg ta opp situasjonen vår med pipeløp. Etter det jeg har forstått, har alle oppgangene pipeløp, men de er ikke i bruk. Jeg lurte på om det kunne ha noe for seg å undersøke muligheten for at de blir «operative». Hvis gården hadde muligheter for annen oppvarming med ovn, ville vi stille langt sterkere dersom det ble en krise som gikk utover energiforsyning. Jeg tok det opp med styret for et par år siden, og fikk da som svar at pipeløpene ikke var i bruk, og at installasjon av ildsted måtte godkjennes av brannvesenet. Men jeg fikk ikke vite hva slags stand pipene egentlig er i. Så med forbehold om at de kanskje ikke er brukbare til slik oppvarming i det hele tatt, legger jeg fram dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis.

Styrets innstilling

Vi har mottatt to relativt likelydende forslag til generalforsamlinga og behandler disse samtidig.

Som vi informerte om i halvårsrapporten på Vibbo, var det for styret ikke aktuelt å kartlegge pipeløpene. Dette var ført opp som en vedlikehold2sak på bakgrunn av en vedlikeholdsplan som USBL lagde for fem år siden. Dette punktet kom med fordi konsulentene ikke sjekka om skorsteinene var i bruk. Altså foreslo de vedlikehold av noe som ikke brukes, det kunne vi ikke prioritere. I så fall blir det et nytt tiltak i borettslaget – og naturlig at det kommer opp igjen med forslagene innsendt til generalforsamlinga.

Styret har uttrykt en viss betenkelighet ved at beboerne ikke har oppvarming om strømmen forsvinner over lengre tid. I halvårsrapporten til vi oss å skrive at det er verdt å revurdere tidligere nedstengning av skorsteinene. Foreløpig har vi forsøkt å finne ut av historikken – når ble det fyrte her? Beboere som bør huske tilbake både til 1960- og 70-tall, kan ikke bekrefte at de minnes at skorsteinene har vært i bruk. Altså har det vært lang tid uten mulighet til å bruke pipeløpene.

Spørsmålene er flerfoldige:

- er det tilkoblingsmulighet for ildsted i alle leiligheter?
- har vi egentlig svært pent brukte skorsteiner, eller har de aldri vært ferdigstilt for bruk?
- det må videoinspeksjon til for å finne ut av om de er brannsikre?
- er det fungerende feieluker?
- er skorsteinene fristilte i de enkelte leilighetene eller er de bygd inn, kledd inn eller annet som gjør det brannfarlig å ta pipeløpene i bruk?
- hvem skal ta kostnadene som eventuelt ligger i den enkelte leilighet for å få pipeløpet godkjent?
- hva vil det koste borettslaget å få alle skorsteiner i alle leiligheter i tilstrekkelig tilstand for at andelshaverne på egen bekostning kan tilkoble ildsted?
- er andelshaverne så interessert i at det skal være mulig å ha et ildsted, at de vil prioritere at styret jobber med dette, og eventuelt kostnaden som kommer både for utredning og istandsettelse?

Det siste spørsmålet kan generalforsamlinga gi en første avklaring på. Resten krever et mer møysommelig arbeid. Noe av dette er bare styrearbeid, annet vil også innebære kostnader for borettslaget til inspeksjon og konsulenter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser utfordringene med at det ikke finnes alternativ oppvarming til strøm, og støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene

Sak 8

Etablering av IN-ordning for lån

Forslag fremmet av:

Bjørn Fjelland, 64B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag fellesgjeld som dekkes av alle andelene, samt gjeld som kun dekkes av balkongeierne. En betydelig del av felleskostnadene går med til å dekke renter og avdrag på gjeld. Ved etablering av en IN-ordning, individuell nedbetaling, vil felleskostnadene deles i driftskostnader og lånekostnader, og andelseierne vil selv kunne bestemme om, eller hvor hurtig, de ønsker å nedbetale gjelden. Det vil også fremkomme bedre hvor mye

av felleskostnadene som går kun til drift og vedlikehold, og andelseierne kan velge hvilken bank de har gjelden i, og kan forhandle rentebetingelser selv.

Selv om man ikke velger å benytte seg av muligheten for å nedbetale gjelden i en annen takt enn den borettslaget har satt, så har IN-ordningen positiv påvirkning på verdien til leilighetene. Dermed vil en IN-ordning komme alle andelseierne tilgode.

Samtidig er det etableringskostnader og vedlikeholdskostnader, estimert til anslagsvis 400kr per leilighet/år, dersom alle borettslagets lån tilknyttes ordningen. Det er også gebyr for den enkelte andelseier ved nedbetaling av fellesgjelden. Vi ber om at Styret utforsker hvorvidt IN-ordning vil være gunstig for borettslaget, og andelseierne, og eventuelt fremmer forslag til tilknytning ved neste generalforsamling.

Mer om IN-ordning:

<https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/>

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anser dette som et interessant forslag. Særlig sett i lys av håndteringa av lånet balkongeierne har tatt opp via borettslaget, som det har vært en mangelfull oppfølging av – se tidligere informasjon. En IN-ordning vil gi en langt mer ryddig administrering av dette lånet hvor løpende renteendringer hele tida skal følges opp med endra felleskostnader. Dessuten kan det være interessant i samme omgang å ta med andre lån borettslaget har, inn i den samme ordningen. Evnen til å utløse gjeld vil sikkert variere mellom beboerne, men for en god del kan dette være en fin løsning for å redusere lånefinansiering som følger fellesgjeld og slik sett redusere de månedlige innbetalingene av felleskostnader. Men det er så klart opp til hver enkelt å ta dette valget. Styret er innstilt på å følge opp det innkomne forslaget. Vi ønsker å gi en ny generalforsamling en grundig utredning rundt mulighetene og kostnadene som følger av en endring av låneordningene våre. Slik kan vi alle få et godt beslutningsgrunnlag for å gå for en IN-ordning eller ei.

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.

Sak 9

Dørautomatikk

Forslag fremmet av:

Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det var tidligere automatisk døråpner i oppgang G, og det kan virke som om dette har vært lagt opp tidligere i de andre oppgangene også med tanke på den grå døråpneren som er i oppgangene. Dette er spesielt ønskelig med tanke på tilgjengelighet da det spesielt vil være til stor hjelp for eldre og mødre med barnevogn.

Styrets innstilling

Dørautomatikken i oppgang G installerte hjemmetjenesten for en beboer - inkludert da en elektrisk døråpner. Etter hun flytta på sykehjem, tok hjelpemiddelsentralen utstyret tilbake. Altså har aldri dette vært borettslagets gebet. Det som i forslaget omtales som "den grå døråpneren", er bare en manuell dørlukker. Det må legges strøm til en ny døråpner som installeres, samt at dette må integreres mot låse- og åpnesystemet. Installatøren av callinganlegget anslår kostnaden til minst 30.000 kroner pr oppgang.

Styret har sine betenkeligheter med å gjøre dette nå. Vi har allerede et lappverk av gamle dører, gammelt låsesystem, nye brikker og mobilåpner og et nytt callinganlegg. Hvor ingen leverandør har ansvaret for alt. Allerede oppstår det for hyppig feil, og vi har store bekymringer med å integrere nye funksjoner. Det må heller være en ting å vurdere om/når alt skal skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Installere automatikken tilbake til hoveddørene til oppgangene slik at døren går opp automatisk ved bruk av nøkkelbrikke på utsiden og ved bruk av knapp på innsiden.

Sak 10

Oppgraderinger til bakgården

Forslag fremmet av:

Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi kan hyre inn en landskapsarkitekt som ser på bakgården som en helhet og kommer med spesifikke forslag. Eller vi/jeg/styre kan komme med spesifikke forslag på oppgraderinger.

Styrets innstilling

Styret har et hjerte som banker for hagen og er opptatt av å få en bakgårdsgruppe til å fungere godt. Både for å sikre et jevnlig stell av hage/bakgård, og for å kunne ha et forum som kan komme opp med endringer som kan forbedre forholdene og bruken. Vi er ikke helt der ennå, men styret skal jobbe videre for å øke engasjementet. Litt økonomiske midler og handlefrihet bør kunne bidra til det. Saken som foreslås er en typisk sak for bakgårdsgruppa. Endringer kan gjøres ganske enkelt, eller kan gjøres mer innvikla og kostbart. Det blir en avveining som kloke og praktiske hoder kan finne ut av. I det lengre løp har vi for bakgården større utfordringer å ta tak i, for eksempel hva vi skal gjøre med det svært slitte og lite sjarmerende asfaltdekket. Da er behovet for arkitekt hjelp mer aktuelt. Altså er styret enige i at det bør være mulig å arbeide med endringer av sittegruppene, men dette bør ikke vedtas av generalforsamlinga, men bare oversendes behandling i bakgårdsgruppa som kan komme med forbedringer.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Etablere flere sittegrupper i ulike soner med variasjon i funksjon og størrelse.

Sak 11

Økt vanntrykk

Forslag fremmet av:

Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Styrets innstilling

Det er vanskelig for generalforsamlinga å vedta et økt vanntrykk. Det er mer et spørsmål om å pålegge styret å prioritere arbeidet med å finne en løsning som kan øke trykket, men ikke minst først finne ut om det er realistisk - eller om trykket allerede er på et forventa tilfredsstillende nivå alle forhold tatt i betraktning. I følge borettslagets rørlegger påvirkes også trykket av blandebatterier og dusjhoder som brukes. Men kanskje aller viktigst, i forrige uke fant vi en feil som kan ha medført unødvendig lavt trykk i en periode. En sirkulasjonspumpe for varmtvannet, dekker oppgangene G-J, var av mystiske grunner avstengt. Den ble åpna igjen, og vi håper det bedrer trykket. For øvrig har vi mottatt for få henvendelser om dette til at vi anser det som en prioritert sak.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Sak 12

Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Forslag fremmet av:

Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg så at endringen fra brannbalkong til terrasse var oppe som sak i fjor, men ble avslått på grunn av mulig fasadeendring.

Styrets innstilling

Dette er et ønske som krever godkjenning av fasadeendring, noe vi anser som nær umulig å få gjennomført med de restriksjonene som ligger på bygningene. Det var imponerende at det lot seg gjøre å endre på utseendet til den innvendige gården - og resultatet ble meget godt, men endringer på ytre fasade er enda mer krevende å få gjennom. Vi er også usikre på om alle eierne av eksisterende brannbalkonger ønsker å betale kostnaden prosjektet vil ha. Egendekning var forutsetninga for den innvendige oppgraderinga, og det er grunn til å tro at et nytt prosjekt kan koste rundt 400.000 kroner pr balkong. I alle fall synes vi eierne av brannbalkongene først må organisere seg for å finne ut om dette er noe mange nok ønsker, inkludert å ta den omfattende, forberedende jobben og oppstartkostnadene det har. Vi mistenker at responsen kan være beskjeden siden et lignende forslag i 2023 falt med et overveldende flertall imot.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Jeg lurer på om vi kunne utarbeide en ny søknad dersom flere er interessert, ettersom terrassene inn mot bygården har blitt svært fine.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janneke Kristin Walther Solem
- Simen Langeteig
- Velges på Møte for 1 år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Einrem
- Dina Lovise Sivertsen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hans Håvard Kvisle

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Simen Langeteig
-

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 1: Velges på møte
 - 2: Velges på møte
-

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i mars 2024 har styret bestått av:

- Hans Håvard Kvisle, 64F, styreleder, valgt for 2024-2026
- Simen Langeteig, 64H, styremedlem, valgt for 2023-2025
- Dina Lovise Sivertsen, 64G, styremedlem, valgt for 2023-2025
- Børge Einrem, 64E, varamedlem, valgt for 2024-2025
- Tor-Sven Gregorio Berge, 64B, varamedlem (flytta i januar 2025)

I perioden har styret hatt ni styremøter. Styret har fordelt ansvarsoppgavene mellom oss:

- Dina – hageansvarlig
- Simen – sosiale aktiviteter, dugnader og innvendige fellesarealer
- Hans – økonomi, bygning, vedlikehold, HMS og alt annet

I siste periode har styret prioritert forbedring av likviditeten, gjennomgang av eksisterende avtaler, en forbedra oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver og undersøkelse av muligheten for reduserte fjernvarmekostnader.

Til generalforsamlingen i OBOS har følgende vært valgt:

- Delegat Dina Lovise Sivertsen
- Varadelegat Simen Langeteig

Kontaktinformasjon

Styret kommer du i kontakt med via Vibbo. På Vibbo kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, samt generell informasjon om driften av borettslaget, samt siste nytt fra styret. Styret ønsker å bruke Vibbo best mulig og tar gjerne i mot tips om informasjon som bør være der. Alle beboere bør nå venne seg til at kommunikasjonen i borettslaget vil flytte på Vibbo. Facebook vil utfases av oss.

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 64

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

Borettslaget Maridalsveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 166

Første innflytting skjedde i 1932. Tomten ble kjøpt i 1932.

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

Borettslaget Maridalsveien 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS

Vedlikehold

Vi har gjennomgått tidligere vedlikeholdsplaner og tiltak oppført i siste årsrapport, samt identifisert nye behov og forsøker å prioritere ut i fra dette. Men her er vi også svært interessert i å høre hva andelshaverne finner viktigst at vi arbeider med. Nedenfor er en oversikt over saker som i år er avklart, satt på vent eller i emning.

Forprosjekt avløpsrør og vannforsyning: Det har vært foretatt videoinspeksjon av en rørstamme og bunnledning med positive tilbakemeldinger. Rørstammen relativt ny og OK. Mens bunnledningen har noe utfelling/belegg, men intet akutt og trenger bare spyling i løpet av et par år. Altså forholdsvis god tilstand og neppe betydelige kostnader til vedlikehold.

Dybdekontroll av el-anlegg: Avklart, det viser seg at det fantes en rapport fra 2021, men avvikene var ikke utbedra. Dette ble utført sommeren 2024. Samtidig splitta vi kursen til callinganlegg/dørlåser og utelys, slik at dørene fortsatt kan åpnes om utelyset får jordingsfeil/kortsluttes.

Utskiftning av gjerde ved trapp: Vi har sikra det midlertidig slik at det kan stå i noen år til, for seinere rehabilitering eller utskiftning med et mer vedlikeholdsfritt gjerde.

Kartlegge tilstanden på piper og luftepiper:

Pipeløpene var det ikke nødvendig å sjekke siden det i borettslaget ikke er lov å koble til ildsteder. Dette tiltaket var noe hodeløst foreslått av konsulenter som tydeligvis ikke var kjent med at skorsteinene ikke har vært brukt på mange tiår.

Luftepipene er mest sannsynlig greie nok. For beboerne er det et større problem at ventilene i mange leiligheter er avstengte, de skal være åpne og tilgjengelige både på bad og der de finnes i andre rom. Det kan fort bli for dårlig utluftning – og også mangefull innlufting om ventilene på vinduene er avstengt.

Omfuge/utbedring av teglfasa der det er behov: Avklart, visuell inspeksjon viste intet åpenbart behov.

Sjekk branntetting rundt nye kabler til leilighetene: Avklart, alt skal nå være korrekt utført.

Rehabilitering av oppgangene: Dette er ikke gjort på 30 år. Oppgangene er prega av sterk slitasje og stygge flater etter mange nye kabelføringer. Det ble henta inn seks anbud på arbeidet. Prisene var svært sprikende, det er nok også kvaliteten på arbeidet. Vi endte med å engasjere Oslo Malermester Forretning AS, de var i mellomstaket prismet, men rimeligst av dem med lang erfaring og solide referanser. I samarbeid med malermesteren og fargeeksperter ble det før jul presentert nye farger beboerne kunne stemme over. En modifisert versjon av «vinneren» er valgt for prøveoppgang G. På bakgrunn av resultatet, både det tekniske og estetiske, vil styret vurdere igangsettelse av flere oppganger. Men vi har en likviditetsutfordring. Styret vurderer om en avdragsfrihet på to av lånene våre kan gi muligheten for å få alle oppgangene rehabilitert i løpet av 2026. Men dette avhenger av at det ikke oppstår andre større, uforutsette utgifter. Med alle kostnader har prosjektet en totalramme på ca 1,6 million kroner.

Rehabilitering av kjellervinduer: I 2018 ble alle øvrige vinduer skifta ut, men vi har 111 temmelig slitne kjellervinduer. Disse trengs ikke byttes ut, kvaliteten er i utgangspunktet uovertruffen på de opprinnelige vinduene, men de trenger en kraftig rehabilitering av karmen, kitting og glass. Her er det store sprik i kostnader, fra 300-1.000.000 kroner, avhengig av hvor grundig vi vil gjøre rehabiliteringa. Styret må ta stilling til om vi vil gjøre en jobb som står seg i 10 år eller 30 år. Vi arbeider for å få starta arbeidet i 2025 med prioritert

av kjellervinduene som vender mot gateløpene. Det er søkt støtte fra Byantikvaren, og responsen vil påvirke tiltakets igangsettelse og omfang.

Gamle brannbalkonger: Vi er oppmerksomme på at maling flasser av på undersiden, dette vil bli undersøkt nærmere.

Annet malerarbeid: Nedløpsrør, sykkelstativ, rekkverk m.m. Kan eventuelt males når annet større malerarbeid utføres.

Fjernvarme/radiatorer: I de siste 25 åra har borettslaget gjort store endringer i varmekilden til radiatoranlegget. Opprinnelig var det oljefyring, i 2000 ble det oppgradert til en varmeveksler, elektrokjele og nye beredere. I 2010 ble det skifta til kommunal fjernvarme. Alt er forsåvidt av en imponerende standard, men dårlig dokumentert og mangler enkelte smarte komponenter. Fjernvarmen som hele året går til varmtvann i spring/dusj, og i sju måneder av året til oppvarming av leilighetene, har den siste tida årlig kosta oss rundt 1 million kroner. Det er 35-50% høyere enn fem år tilbake og utgjør nærmere 1/5 av totalkostnadene våre. Varmtvannet utgjør en knapp fjerdedel av denne kostnaden, mens det er de kalde månedene pengene raser ut. Styret ser derfor på muligheter for å redusere kostnaden siden strøm neppe blir gratis igjen (fjernvarmekostnaden føler strøm- og nettleieprisene). Vi ser på tiltak for å redusere forbruket i radiatoranlegget og som også vil forlenge levetida på dyre komponenter som pumper m.m. Det omfatter montering av en filterstasjon for reinere sirkulasjonsvann (nå fullt av smuss og metallslam), vakuumløstutskiller for å unngå luft i systemet. Det er også grunn til å gå over all ventilregulering omkring i bygget for ikke å ha høyere sirkulasjonsnivå (og dermed varmetap) enn nødvendig i radiatoranlegget. Vi har venta på mer «miljøstøtte» fra OBOS, men det ble utsettelse fordi OBOS ikke synes de tjener penger nok. Miljøstøtta for 2024 kom først i januar 2025 og var ganske beskjeden. Likevel, med hjelp av den, noe fra tidligere og en solid andel egenfinansiering, satser vi på å få gjennomført første steg av forbedringer sommeren 2025 slik at vi er klare for en ny fyringssesong, forhåpentligvis med langt reinere sirkulasjonsvann. Og litt lavere fjernvarmebruk.

Styret jobber med en ny vedlikeholdsplan for åra framover.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret gjennomgikk alle avtaler borettslaget har. Dessverre var det et mangelfullt arkiv, men dette er nå ajourført.

Generelt har borettslaget mange prisgunstige avtaler, blant annet for vaktmestertjenester og trappevask, slik at det ikke ser ut til å være åpenbare innsparingstiltak å finne. Ikke alle avtaler er heller til forhandling, som forretningsføreravtalen med OBOS eller leveranse av fjernvarme fra Hafslund Celsio. Men vi vil se nærmere på avtalen for snørydding og strøing, samt at vi sa opp avtalen med skadedyrbekjemperen Anticimex på grunn av overfakturerings.

Det er inngått en ny «Carefree-avtale» med selskapet Gowens, denne sikrer langt bedre oppfølging av kontrollen av brannvernutstyr både i fellesarealer og i leilighetene, samt døgnåpen telefon om beboere trenger hjelp. Vi ber alle andelshavere om å sørge for å ha på plass brannvernutstyret borettslaget har montert i leilighetene, les mer her: <https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/brannsikringsutstyr>

En hodepine er vårt gamle og sammensatte låssystem hvor sylindere og låsekasse innimellom svikter. Vi har overraskende hyppig feil på callinganlegget sjøl om det er ganske så nytt. Og ingen leverandør har totalansvaret – det er et lappverk. Det tar tid for styret å følge opp dette, samt koster forbausende mye å fikse. Ganske irriterende, men uklart hva vi i denne saken kan få gjort på kort sikt, annet enn å be om tålmodighet fra beboerne om feilen ikke er kritisk.

Det følger også betydelige kostnader med de gamle vaskemaskinene og tørketromlene våre. Styret vil se på en løsning med sentralisering og oppgradering av fellesvaskeriet. Foreløpig prioriterer vi å holde vaskeriene i B, H og J i drift.

Bakgården og fellesaktiviteter

Sjøl om styret i år har ønska å være litt knipne med pengene, har vi prioritert hagen fordi vi synes det er viktig at det er trivelig rundt oss. Det er gjennomført tre dugnader (hvorav to med meget godt oppmøte), vi har en liten men ivrig hagegruppe (tusen takk til dere!) som følger gartnerens skjøtselplan, samt at gartner (Litzheim Hage og Beplantning AS) i høst har beskåret frukttrærne m.m. Ubrukte sykler ble rydda bort i våres, hagebod oppgradert med nye redskap, steinbed er luka fram, nye og gamle stauder distribuert og et prosjekt starta for å få områdene med belegningsstein fine igjen (spyling og ny fugesand).

Julegrantenning ble avholdt 1.desember – godt oppmøte denne gangen.

Vi oppfordrer flere til å kaste seg med i bakgårdsgruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint!

<https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/bakgard>

Fellesarealer

På dugnaden i våres ble alle fellesarealer tømt for uønska lagring av gjenstander, inkludert ubrukte sykler. Alt brukandes ble gitt bort til loppemarked. På høsten ble snekkerverksted, vaktmester- og hagebod rydda for gammelt skrot.

Det er lagd et kart med oversikt over alle felles kjellerareal. Styret ønsker en mer effektiv utnyttelse av disse. I dag er mange ubrukte rom blitt en plass for å rote. I høst avholdt vi en spørreundersøkelse for å kartlegge brukshyppigheten av eksisterende fellesrom og ønsker fra andelseierne til nye rom eller endringer av eksisterende.

Foreløpige resultater av dette er at vi vedlikeholder tre vaskerier som brukes relativt mye (med nye regler og booking på Vibbo). Vi har stramma inn på reglene for det populære snekkerverkstedet for å redusere rotet som mange har klagt på. Det vurderes også å utvide dette med rommet ved siden av. Styret er i gang med å få til en felles innendørs parkering for tunge sykler og barnevogner i oppgang F med direkte inngang fra Claus Riis' gt. Det er en stor opprydning og en del tilrettelegging, men i løpet av våren forhåpentligvis tilgjengelig.

Vi fikk ikke inn så mange nye forslag til bruksområder, men vil forsøke å følge opp et par ideer. Men det ser ut til å være flere rom enn fellesaktiviteter, derfor har vi tilbudt alle andelshavere om å få leie rom privat i kjellernes fellesarealer. Gunstig for å unngå rot, og kan gi borettslaget litt ekstra inntekter. Foreløpig med interesse fra tre stykker.

Styret tar gjerne imot flere forslag til fellesbruk eller ønsker om privat leie.

Boligene

I høst fikk styret OBOS til å fullføre en tidligere vedtatt sammenslåing av leilighetene 76 og 77 slik at den ble gyldig. I desember godkjente styret sammenslåing av leilighetene 73 og 74, den ble gjennomført i februar 2025.

Borettslagsloven og vedtektene er tydelige og klare på hva som er lov av utleie i borettslaget. Likevel syndes det stadig vekk mot dette, også for enkelte leiligheter i lengre perioder. Vi ber alle om å sette seg inn i regelverket og følge det – begynn her. <https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/utleie>

HMS

Styret er godt kjent med ansvaret for helse, miljø og sikkerhet. Vi følger HMS-modulen i Styrerrommet hos OBOS, samt tilpasser denne til lokale behov. Vi følger opp jevnlig kontroll. Vinteren 2025 har vi kjøpt inn mer varslingsutstyr ved rasfare og samarbeider med vaktmester om når dette er riktig å sette ut, samt at vi er forberedt på ytterligere tiltak.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har en liten negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Borettslaget starta 2024 med beskjedne disponible midler. Likviditeten var så dårlig at ikke alle fakturaer kunne betales ved forfall. Styret prioriterte derfor å få styrka finansene gjennom tre hovedtiltak.

Ved gjennomgang av felleskostnadene fant vi ut at disse ikke var beregna korrekt for eierne av balkonger bygd i 2018. Mer informasjon på Vibbo:

<https://vibbo.no/maridalsveien-64/nyheter/2024-4-25-fra-1juli-ma-borettslaget-oke-felleskostnadene-ztm0yzy0>

Heldigvis var renta i femårsperioden periodevis betydelig under den beregnede, etterslepet var derfor begrensa, men det var en manko innbetaling fram til 1.juli på ca 123.000 kroner . I tillegg måtte den månedlige innbetalingen på balkonglånet, med dagens rentenivå, økes med 35%. Det er viktig at framtidige styrever følger med på terminbeløpene for dette lånet, og at den innkrevde felleskostnaden for balkongeierne justeres i henhold til endringer.

Felleskostnadene generelt måtte økes med 6% fra 1.juli.

Nye vedlikeholdsprosjekt ble satt på vent til vi fikk tilstrekkelige økonomiske ressurser, men alt nødvendig arbeid ble utført.

Resultatet av denne strammere økonomistyringa var at borettslagets inntekter ble 386.000 kroner høyere enn budsjettet, samtidig som vi klarte å knipe kostnadene med 230.000 kroner. Drift og vedlikehold ble redusert med 431.000 kroner, TV-anlegg/bredbånd var også godt under budsjett. Men dessverre var energi/fyring forbausende kraftig underbudsjettet og spiste godt av disse innsparingene. For øvrig har vi ikke hatt overraskende utgifter av betydning.

Borettslaget starta året med beskjedne disponible midler på 104.000 kroner, noe som var utilstrekkelig for å håndtere likviditeten forsvarlig. Året avslutta med disponible midler på 650.000 kroner, dette var målet vårt og en beholdning som sikrer at vi gjennom året skal kunne klare å overholde våre betalingsforpliktelser.

Borettslaget totale langsiktig gjeld, eksklusiv miljøstøtten fra OBOS, er ved årslutt ca 15,5 mill kroner. Merk at av dette utgjør lånet for balkongeierne ca 7 million kroner. Alle kostnader og avdrag for dette lånet belastes kun andelshaverne som fikk nye balkonger i 2018, dette legges også kun til deres fellesgjeld. Med andre ord er borettslagets generelle gjeld relativt beskjeden.

Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Dette målet betinger ingen betydelige uventa kostnader, ingen prosjekter på kort sikt vi i dag ikke har oversikt over, og hva vi håper kan bli en framtidig gunstig renteutvikling.

**BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|----------------|-----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 104 326 | 638 494 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 388 189 | 291 408 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -813 763 | -824 617 |
| Fradrag for gjennomført påkost. 2020 | | -27 250 | |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -833 | -959 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 546 343 | -534 168 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 650 669 | 104 326 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | | 912 124 | 464 180 |
| Kortsiktig gjeld | | -261 455 | -359 854 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 650 669 | 104 326 |

**BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 - | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 533 350 | 5 107 850 | 5 300 000 | 5 947 000 |
| Innbetalinger | | 122 990 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 29 610 | 335 619 | 0 | 120 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 685 950 | 5 443 469 | 5 300 000 | 6 067 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -23 970 | -23 970 | -23 970 | -25 560 |
| Styrehonorar | 5 | -170 001 | -170 000 | -170 000 | -180 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 875 | -9 875 | -6 500 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -180 520 | -171 430 | -181 715 | -191 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 001 | -688 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -19 400 | -19 400 | -19 400 | -19 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -318 646 | -1 230 672 | -750 000 | -1 020 000 |
| Forsikringer | | -326 138 | -287 862 | -316 648 | -380 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -925 236 | -797 028 | -911 801 | -1 046 000 |
| Energi/fyring | 10 | -949 249 | -1 030 920 | -690 000 | -920 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -224 472 | -373 920 | -350 000 | -240 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -255 370 | -240 913 | -200 000 | -260 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 406 878 | -4 356 678 | -3 625 034 | -4 296 560 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 279 072 | 1 086 791 | 1 674 966 | 1 770 440 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 34 378 | 34 848 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -925 261 | -830 231 | -903 000 | -878 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -890 883 | -795 383 | -903 000 | -878 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 388 189 | 291 408 | 771 966 | 892 440 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 388 189 | 291 408 | | |

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 14 552 581 | 14 525 330 |
| Tomt | | 301 475 | 301 475 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 43 262 | 21 759 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 14 897 318 | 14 848 564 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 90 159 | 11 350 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 818 418 | 449 405 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 548 | 3 425 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 912 124 | 464 180 |
| SUM EIENDELER | | 15 809 442 | 15 312 744 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 96 * 100 | | 9 600 | 9 600 |
| Udekket tap | 15 | -48 243 | -1 436 432 |
| SUM EGENKAPITAL | | -38 643 | -1 426 832 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 15 367 330 | 16 181 093 |
| Borettsinnskudd | 17 | 178 350 | 178 350 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 18 | 40 950 | 20 280 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 15 586 630 | 16 379 723 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 256 543 | 211 664 |
| Påløpte renter | | 4 912 | 81 174 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 67 016 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 261 455 | 359 854 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 809 442 | 15 312 744 |
| Pantstillelse | 19 | 25 178 350 | 25 178 350 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 17.02.2025

Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

Hans Håvard Kvisle/s/

Simen Thorset Langeteig/s/

Dina L. Viken Sivertsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 997 412 |
| Lån | 527 298 |
| Eiendomsskatt | 8 208 |
| Strøm/lys | 432 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 533 350 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|---|---------------|
| Viderefakturering for erstatning av manglende brannvernutstyr | 29 610 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 29 610 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -23 970 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -23 970 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 001 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 001 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -58 145 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 351 |
| Drift/vedlikehold elektro | -56 234 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -90 765 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -11 379 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -50 494 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -36 901 |
| Kostnader dugnader | -10 376 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -318 646 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -8 208 |
| Vann- og avløpsavgift | -633 893 |
| Renovasjonsavgift | -283 135 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -925 236 |

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -54 043 |
| Fjernvarme | -895 206 |
| SUM ENERGI / FYRING | -949 249 |

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|-----------------------------|----------|
| Container | -18 292 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 350 |
| Driftsmateriell | -2 238 |
| Lyspærer og sikringer | -738 |
| Vaktmestertjenester | -123 048 |
| Renhold ved firmaer | -63 911 |
| Andre fremmede tjenester | -20 735 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Trykksaker | -2 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 480 |
| Andre kontorkostnader | -2 832 |
| Porto | -25 |
| Bank- og kortgebyr | -2 470 |
| Velferdskostnader | -8 250 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -255 370 |

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 658 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 956 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 30 764 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 34 378 |

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -379 499 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -129 727 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -415 956 |
| Renter på leverandørgjeld | -79 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -925 261 |

NOTE: 14

| | |
|----------------------|-------------------|
| Oppskrevet 1972 | 1 605 150 |
| Saldo 1.1 | 870 963 |
| 3TIL19 | 8 219 162 |
| Tilgang 1997 | 3 857 306 |
| SUM BYGNINGER | 14 552 581 |

Tomten ble kjøpt i 1932.

Gnr.219/bnr.166

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

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -9 118 390 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 404 814 | |
| Nedbetalt i år | 499 530 | -6 214 046 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -2 907 359 | |
| Nedbetalt tidligere | 639 797 | |
| Nedbetalt i år | 126 370 | -2 141 192 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Lån for balkongeierne

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -8 300 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 100 045 | |
| Nedbetalt i år | 187 863 | -7 012 092 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 367 330**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

| | | |
|------------------|--|----------|
| Opprinnelig 1932 | | -178 350 |
|------------------|--|----------|

SUM BORETTSINNSKUDD **-178 350**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | | |
|-------------------------|--|---------|
| Avsetning bomiljøtiltak | | -40 950 |
|-------------------------|--|---------|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-40 950**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | | |
|-----------------|--|-------------------|
| Borettsinnskudd | | 178 350 |
| Pantelån | | 15 367 330 |
| TOTALT | | 15 545 680 |

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Bygninger | | 14 552 581 |
| Tomt | | 301 475 |
| TOTALT | | 14 854 056 |



Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Maridalsveien 64 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 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 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>.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Større vedlikehold og rehabilitering M64

| | | | |
|-----------|--|---|----------------------------------|
| 2025 | Rehabilitering oppgang G | | |
| 2023 | Nytt brannalarmanlegg | Installasjon av fiber | Innvendig sykkelparkering |
| | Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp/kjeller | | Ny sirkulasjonspumpe G-H-J |
| 2022 | Bytte callinganlegg | | |
| 2021 | Ventilasjonsrens | | |
| 2020 | Lekeplass oppgradert | Oppussing treningsrom | |
| 2019 | Utvidelse balkonger bakgård | Sokkelrehabilitering hele bygget | Nye røykvarslere + brannslukkere |
| 2018 | Nye vinduer alle leiligheter | Rehabilitering stikkledning avløp | Nytt ekspansjonskar fyrrom |
| 2015 | Nye takrenner | Glideskjøter montert | |
| 2014 | Nytt låssystem ytterdører | | |
| 2013-14 | Nye radiatorer i leiligheter | | |
| 2012 | Nye røykvarslere, kontroll slanger | Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere | |
| 2011-12 | Noen nye maskiner i fellesvaskeriene | | |
| 2010 | Nytt søppelhus | | |
| 2009 | Bytte til fjernvarme | Baderomsrehabilitering ferdigstilt | |
| 2007-2008 | Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem | | |
| 2005-2006 | Rehabilitering av tak, loft og brannbalkonger | | |
| 2002 | Nytt brannsikringsutstyr alle leiligheter og fellesareal | | |
| 1999-2000 | Nytt fyringsanlegg med varmepumper, elektrokjele og nye beredere | | |
| 1999 | Asbestsanering av isolasjon røranlegg og kjellerstrek | | |
| 1998 | Nye porttelefoner | | |
| 1997 | Utearealene ombygd / opprustet | | |
| 1996 | Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler | | |
| 1995 | Pusset opp oppgangene | Fornyelse av fellesvaskeriene, nye maskiner i 4 oppganger | |
| 1994 | Nye dører i leiligheter og oppganger | | |
| 1989 | Reparert brannbalkonger | | |
| 1988 | Rehabilitering av felles el-anlegg, skifte stigeledninger, sikringskap og tavler | | |
| 1981 | Vindusutskiftning i alle leiligheter | | |

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 2 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Organisasjonsnummer: 948818221

Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:30, Møllehullet bo-og aktivitetssenter, Vøyensvingen 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hans Håvard Kvisle er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble Morten Haug og Cathrine Buggeforeslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

✓ Vedtatt.

7. Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

Borettslaget har et pipeløp som for øyeblikket ikke er i bruk. Vi ønsker at generalforsamlingen skal stemme over en utredning/kartlegging av dette pipeløpet for å vurdere muligheten for at beboere med peis kan ta den i bruk.

Følgende vedtak sto oppført i vedlikeholdsplanen for 2023 «Kartlegge tilstand på piper og luftepiper», men har så langt ikke blitt prioritert. Vi mener det nå er på tide å gjennomføre utredningen, da bruk av peis kan være en viktig beredskapsløsning ved strømbrydd. En fungerende pipe og peis gir en alternativ oppvarmingskilde dersom den elektriske varmen skulle falle bort.

Vi er klar over at ikke alle leiligheter har peis i dag, men en utredning vil også gi informasjon om hva som kreves for at beboere som ønsker det, kan installere peis i etterkant.

En utredning av pipeløpet vil gi svar på hvilke tiltak som kreves for å sette det i drift, samt hvilke kostnader og arbeid dette eventuelt vil medføre for borettslaget og beboerne.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene.

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

I dagens situasjon med en svært usikker verdenssituasjon er beredskap kommer på dagsordenen på en annen måte enn før. I den forbindelse vil jeg ta opp situasjonen vår med pipeløp. Etter det jeg har forstått, har alle oppgangene pipeløp, men de er ikke i bruk. Jeg lurte på om det kunne ha noe for seg å undersøke muligheten for at de blir «operative». Hvis gården hadde muligheter for annen oppvarming med ovn, ville vi stille langt sterkere dersom det ble en krise som gikk utover energiforsyning. Jeg tok det opp med styret for et par år siden, og fikk da som svar at pipeløpene ikke var i bruk, og at installasjon av ildsted måtte godkjennes av brannvesenet. Men

jeg fikk ikke vite hva slags stand pipene egentlig er i. Så med forbehold om at de kanskje ikke er brukbare til slik oppvarming i det hele tatt, legger jeg fram dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis.

Styrets innstilling

Vi har mottatt to relativt likelydende forslag til generalforsamlinga og behandler disse samtidig.

Som vi informerte om i halvårsrapporten på Vibbo, var det for styret ikke aktuelt å kartlegge pipeløpene. Dette var ført opp som en vedlikehold2sak på bakgrunn av en vedlikeholdsplan som USBL lagde for fem år siden. Dette punktet kom med fordi konsulentene ikke sjekka om skorsteinene var i bruk. Altså foreslo de vedlikehold av noe som ikke brukes, det kunne vi ikke prioritere. I så fall blir det et nytt tiltak i borettslaget – og naturlig at det kommer opp igjen med forslagene innsendt til generalforsamlinga.

Styret har uttrykt en viss betenkelighet ved at beboerne ikke har oppvarming om strømmen forsvinner over lengre tid. I halvårsrapporten til vi oss å skrive at det er verdt å revurdere tidligere nedstengning av skorsteinene. Foreløpig har vi forsøkt å finne ut av historikken – når ble det fyr her? Beboere som bør huske tilbake både til 1960- og 70-tall, kan ikke bekrefte at de minnes at skorsteinene har vært i bruk. Altså har det vært lang tid uten mulighet til å bruke pipeløpene.

Spørsmålene er flerfoldige:

- er det tilkoblingsmulighet for ildsted i alle leiligheter?
- har vi egentlig svært pent brukte skorsteiner, eller har de aldri vært ferdigstilt for bruk?
- det må videoinspeksjon til for å finne ut av om de er brannsikre?
- er det fungerende feieluker?
- er skorsteinene fristilte i de enkelte leilighetene eller er de bygd inn, kledd inn eller annet som gjør det brannfarlig å ta pipeløpene i bruk?
- hvem skal ta kostnadene som eventuelt ligger i den enkelte leilighet for å få pipeløpet godkjent?
- hva vil det koste borettslaget å få alle skorsteiner i alle leiligheter i tilstrekkelig tilstand for at andelshaverne på egen bekostning kan tilkoble ildsted?
- er andelshaverne så interessert i at det skal være mulig å ha et ildsted, at de vil prioritere at styret jobber med dette, og eventuelt kostnaden som kommer både for utredning og istandsettelse?

Det siste spørsmålet kan generalforsamlinga gi en første avklaring på. Resten krever et mer møysommelig arbeid. Noe av dette er bare styrearbeid, annet vil også innebære kostnader for borettslaget til inspeksjon og konsulenter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser utfordringene med at det ikke finnes alternativ oppvarming til strøm, og støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene

✓ Vedtatt. Styrets forslag til vedtak godkjennes

8. Etablering av IN-ordning for lån

Fremmet av: Bjørn Fjelland, 64B

Borettslaget har i dag fellesgjeld som dekkes av alle andelene, samt gjeld som kun dekkes av balkongeierne. En betydelig del av felleskostnadene går med til å dekke renter og avdrag på gjeld. Ved etablering av en IN-ordning, individuell nedbetaling, vil felleskostnadene deles i driftskostnader og lånekostnader, og andelseierne vil selv kunne bestemme om, eller hvor hurtig, de ønsker å nedbetale gjelden. Det vil også fremkomme bedre hvor mye av felleskostnadene som går kun til drift og vedlikehold, og andelseierne kan velge hvilken bank de har gjelden i, og kan forhandle rentebetingelser selv.

Selv om man ikke velger å benytte seg av muligheten for å nedbetale gjelden i en annen takt enn den borettslaget har satt, så har IN-ordningen positiv påvirkning på verdien til leilighetene. Dermed vil en IN-ordning komme alle andelseierne til gode.

Samtidig er det etableringskostnader og vedlikeholdskostnader, estimert til anslagsvis 400kr per leilighet/år, dersom alle borettslagets lån tilknyttes ordningen. Det er også gebyr for den enkelte andelseier ved nedbetaling av fellesgjelden. Vi ber om at Styret utforsker hvorvidt IN-ordning vil være gunstig for borettslaget, og andelseierne, og eventuelt fremmer forslag til tilknytning ved neste generalforsamling.

Mer om IN-ordning:

<https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/>

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anser dette som et interessant forslag. Særlig sett i lys av håndteringa av lånet balkongeierne har tatt opp via borettslaget, som det har vært en mangelfull oppfølging av – se tidligere informasjon. En IN-ordning vil gi en langt mer ryddig administrering av dette lånet hvor løpende renteendringer hele tida skal følges opp med endra felleskostnader. Dessuten kan det være interessant i samme omgang å ta med andre lån borettslaget har, inn i den samme ordningen. Evnen til å utløse gjeld vil sikkert variere mellom beboerne, men for en god del kan dette være en fin løsning for å redusere lånefinansiering som følger fellesgjeld og slik sett redusere de månedlige innbetalingene av felleskostnader. Men det er så klart opp til hver enkelt å ta dette valget. Styret er innstilt på å følge opp det innkomne forslaget. Vi ønsker å gi en ny generalforsamling en grundig utredning rundt mulighetene og kostnadene som følger av en endring av låneordningene våre. Slik kan vi alle få et godt beslutningsgrunnlag for å gå for en IN-ordning eller ei.

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.

 Vedtatt.

9. Dørautomatikk

Fremmet av: Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Det var tidligere automatisk døråpner i oppgang G, og det kan virke som om dette har vært lagt opp tidligere i de andre oppgangene også med tanke på den grå døråpneren som er i oppgangene. Dette er spesielt ønskelig med tanke på tilgjengelighet da det spesielt vil være til stor hjelp for eldre og mødre med barnevogn.

Styrets innstilling


Dørautomatikken i oppgang G installerte hjemmetjenesten for en beboer - inkludert da en elektrisk døråpner. Etter hun flytta på sykehjem, tok hjelpemiddelsentralen utstyret tilbake. Altså har aldri dette vært borettslagets gebet. Det som i forslaget omtales som "den grå døråpneren", er bare en manuell dørlukker. Det må legges strøm til en ny døråpner som installeres, samt at dette må integreres mot låse- og åpnesystemet. Installatøren av callinganlegget anslår kostnaden til minst 30.000 kroner pr oppgang.

Styret har sine betenkeligheter med å gjøre dette nå. Vi har allerede et lappverk av gamle dører, gammelt låsesystem, nye brikker og mobilåpner og et nytt callinganlegg. Hvor ingen leverandør har ansvaret for alt. Allerede oppstår det for hyppig feil, og vi har store bekymringer med å integrere nye funksjoner. Det må heller være en ting å vurdere om/når alt skal skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Oppgraderinger til bakgården

Fremmet av: Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Vi kan hyre inn en landskapsarkitekt som ser på bakgården som en helhet og kommer med spesifikke forslag. Eller vi/jeg/styre kan komme med spesifikke forslag på oppgraderinger.


Styrets innstilling

Styret har et hjerte som banker for hagen og er opptatt av å få en bakgårdsgruppe til å fungere godt. Både for å sikre et jevnt stell av hage/bakgård, og for å kunne ha et forum som kan komme opp med endringer som kan forbedre forholdene og bruken. Vi er ikke helt der ennå, men styret skal jobbe videre for å øke engasjementet. Litt økonomiske midler og handlefrihet bør kunne bidra til det. Saken som foreslås er en typisk sak for bakgårdsgruppa. Endringer kan gjøres ganske enkelt, eller kan gjøres mer innvikla og kostbart. Det blir en avveining som kloke og praktiske hoder kan finne ut av. I det lengre løp har vi for bakgården større utfordringer å ta tak i, for eksempel hva vi skal gjøre med det svært slitte og lite sjarmerende asfaltdekket. Da er behovet for arkitekthjelp mer aktuelt. Altså er styret enige i at det bør være mulig å arbeide med endringer av sittegruppene, men dette bør ikke vedtas av generalforsamlinga, men bare oversendes behandling i bakgårdsgruppa som kan komme med forbedringer.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Økt vanntrykk

Fremmet av: Lars Henrik Flått, 64G

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Styrets innstilling

Det er vanskelig for generalforsamlinga å vedta et økt vanntrykk. Det er mer et spørsmål om å pålegge styret å prioritere arbeidet med å finne en løsning som kan øke trykket, men ikke minst først finne ut om det er realistisk - eller om trykket allerede er på et forventet tilfredsstillende nivå alle forhold tatt i betraktning. I følge borettslagets rørlegger påvirkes også trykket av blandebatterier og dusjhoder som brukes. Men kanskje aller viktigst, i forrige uke fant vi en feil som kan ha medført unødvendig lavt trykk i en periode. En sirkulasjonspumpe for varmtvannet, dekker oppgangene G-J, var av mystiske grunner avstengt. Den ble åpna igjen, og vi håper det bedrer trykket. For øvrig har vi mottatt for få henvendelser om dette til at vi anser det som en prioritert sak.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Fremmet av: Lars Henrik Flått, 64G

Jeg så at endringen fra brannbalkong til terrasse var oppe som sak i fjor, men ble avslått på grunn av mulig fasadeendring.

Styrets innstilling

Dette er et ønske som krever godkjenning av fasadeendring, noe vi anser som nær umulig å få gjennomført med de restriksjonene som ligger på bygningene. Det var imponerende at det lot seg gjøre å endre på utseendet til den innvendige gården - og resultatet ble meget godt, men endringer på ytre fasade er enda mer krevende å få gjennom. Vi er også usikre på om alle eierne av eksisterende brannbalkonger ønsker å betale kostnaden prosjektet vil ha. Egendekning var forutsetninga for den innvendige oppgraderinga, og det er grunn til å tro at et nytt prosjekt kan koste rundt 400.000 kroner pr balkong. I alle fall synes vi eierne av brannbalkongene først må organisere seg for å finne ut om dette er noe mange nok ønsker, inkludert å ta den omfattende, forberedende jobben og oppstartkostnadene det har. Vi mistenker at responsen kan være beskjeden siden et lignende forslag i 2023 falt med et overveldende flertall imot.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simen Langeteig

Christopher Nordås

Janneke Kristin Walther Solem

Følgende stilte til valg:

Simen Langeteig
Christopher Nordås
Janneke Kristin Walther Solem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Børge Einrem
Dina Lovise Sivertsen

Følgende stilte til valg:

Børge Einrem
Dina Lovise Sivertsen

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Håvard Kvisle

Følgende stilte til valg:

Hans Håvard Kvisle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Simen Langeteig

Følgende stilte til valg:

Simen Langeteig

15. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

1: Velges på møte
2: Velges på møte