

## Til beboerne i AS Maridalsveien 205

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder boligaksjeselskapets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for boligaksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en har stemmerett.

Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Kan du ikke møte på generalforsamlingen? Du kan gi noen andre en fullmakt til å stemme på dine vegne. Se vedlegg med fullmaktsskjema.

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

## **Innkalling til ordinær generalforsamling 2013**

Ordinær generalforsamling i AS Maridalsveien 205 avholdes 15. mai 2013 kl. 19.00 på Sagene samfunnshus, Kristiansands gate 2, 0463 Oslo

---

**Til behandling foreligger:**

### **1. KONSTITUERING**

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og en aksjonær til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2012**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012**

Behandling av regnskap for 2012 og disponering av årsresultatet.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til det sittende styret er foreslått satt til 130.000,-

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A. Forslag til endring av vaktmesterordningen, innmeldt av Otto Leikvangen
- B. Kompensasjon for leilighetene -08 og -23 fra første til femte etasje, innmeldt av Øyvind Wyller.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg, side 17-19

### **6. REDEGJØRELSE OM BYGGESAKEN**

Styret og prosjektleder Steinar Bratlie orienterer muntlig om byggesaken

### **7. ENDRING I VEDTEKTER**

Redegjørelse for de foreslåtte vedtektsendringene er tatt inn som vedlegg.

## 8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B. Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 24.04.2013

Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Ram Eivind Gupta /s/

Jostein Tysild /s/

---

### VEDLEGG TIL ÅRSMELDINGEN:

1. Orientering om boligaksjeselskapets drift
2. Parkeringsbestemmelser/vedtekter

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Oddbjørn Hansen	Maridalsveien 205
Styremedlem	Ram Eivind Gupta	Knud Graahs Gate 3
Styremedlem	Jostein Tysild	Maridalsveien 205
Varamedlem	Ellen Halsbog Lange	Maridalsveien 205
Varamedlem	Hege Stenseng	Lunderveien 93

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapet består av 183 leiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921309430, ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse:

Maridalsveien 205

Boligaksjeselskapet har følgende gårds- og bruksnummer: 222- 122.

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene boret til egen bolig i boligaksjeselskapet.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Boligaksjeselskapet har 1 ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Boligaksjeselskapets revisor er AJO Partners AS.

## Styrets arbeid

Det sittende styret har administrert en rekke saker knyttet til gårdens drift. Her inngår behandling av søknad om fremleie, klager og forslag til forbedringer.

Styret har brukt det meste sin tid i 2012 til å følge opp utbyggingsplanene. Styremøtene i 2012 har i hovedsak vært byggemøter. Styret har holdt aksjonærene informert om byggesaken via oppslag i gården, innlegg på hjemmesidene og utsendelse av e-post. Året ble brukt til å følge opp framdriften i byggeprosjektet, i samarbeid med prosjektleder og beboerkoordinatoren. Det har vært viktig å finne løsninger slik at byggevirksomheten kan foregå samtidig med at leilighetene er bebodd og at bygget er i drift.

Ved utgangen av 2012 var alle de gamle leilighetene i 1.-5. etasje ferdigstilte. Salget av de nye leilighetene i 6. etasje ble påbegynt.

Styret legger i sitt arbeid stor vekt på å holde beboerne godt orientert om styrets arbeid og forhold som angår beboerne. Styret er opptatt av at bomiljøet skal være godt og at alle beboere trives. Dette er det overordnede målet for alle våre tiltak og aktiviteter.

Til orientering er det omsatt 33 leiligheter i 2012.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligaksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om boligaksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### Inntekter

Ordinære innkrevde felleskostnader i 2012 var til sammen kr 4 712 292.

Andre inntekter, kr 13 142, består i hovedsak av opprydding i en gammel avsetning og reskontro.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 2 400 552, mot budsjett kr 2 866 500. Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 402 000, mens regnskapet viser kr 203 112. Avviket skyldes byggeprosjektet som har foregått i 2012. Alle kostnadene i forbindelse med prosjektet belastes byggeregnskapet.

- Energi/fyring og kommunale avgifter har hatt lavere kostnader i 2012 enn det er tatt høyde for i budsjettet.
- Kabel/TV- Anlegg, kr 328 290, mot budsjett kr 367 000. Avviket skyldes overgang fra analog til digitalt system.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 2 070 729 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **BUDSJETT FOR 2013**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til ordinær drift og vedlikehold.

## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 23 000. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på boligaksjeselskapets skadehistorikk.

## **Lån**

Boligaksjeselskapet har to lån i Nordea og et byggelån i Pareto Bank.

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

## **Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.04.2013. Informasjon og tabell over nye felleskostnader og fellesgjeld er sendt ut tidligere i eget skriv.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 24.04.2013

Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Ram Eivind Gupta /s/

Jostein Tysild /s/

# REVISORSENTERET

## AJO Partner AS

REGISTRERT REVISOR – AUTORISERT REGNSKAPSFØRER

TILKNYTTET  
REVISORSENTERET I SANDVIKA:

ARVID WINTHER JOSTEN  
JAN ERIK SEDAL  
ASBJØRN VIK  
ARILD SEYFFARTH

MEDLEMMER AV  
DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i  
AS Maridalsveien 205

### REVISORS BERETNING FOR 2012

#### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for AS Maridalsveien 205 som viser et overskudd på kr. 2.070.729,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

#### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til AS Maridalsveien 205 per 31. desember 2012 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Uttalelse om øvrige forhold


##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandvika, den 24.04.2013



Arvid Winther Josten  
registrert revisor



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 712 292	3 787 596	4 706 292	4 712 292
Andre inntekter	3	13 142	3 106	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 725 434</b>	<b>3 790 702</b>	<b>4 706 292</b>	<b>4 712 292</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-203 154	-203 771	-268 000	-268 500
Styrehonorar	5	-130 000	-40 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-32 031	-4 313	-19 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-184 488	-177 480	-185 000	-188 000
Konsulenthonorar	7	-10 163	-50 183	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-203 112	-1 331 086	-402 000	-300 000
Forsikringer		-163 181	-114 498	-126 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-251 367	-317 706	-367 000	-353 000
Energi/fyring		-226 497	-356 153	-400 000	-400 000
Kabel-/TV-anlegg		-328 290	-97 600	-296 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-668 269	-584 889	-633 500	-238 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 400 552</b>	<b>-3 277 678</b>	<b>-2 866 500</b>	<b>-2 577 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 324 882</b>	<b>513 024</b>	<b>1 839 792</b>	<b>2 134 992</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	71 606	29 125	39 600	0
Finanskostnader	12	-325 759	-3 366 675	-295 000	-316 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-254 153</b>	<b>-3 337 550</b>	<b>-255 400</b>	<b>-316 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 070 729</b>	<b>-2 824 526</b>	<b>1 584 392</b>	<b>1 818 992</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 070 729	0		
Fra opptjent egenkapital		0	2 824 526		

**BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 568 818	9 568 818
Rehabilitering	14	119 529 897	49 017 870
Andre varige driftsmidler	15	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>129 098 715</b>	<b>58 586 689</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		26 695	21 641
Kortsiktige fordringer	16	263 626	195 319
Driftskonto i OBOS		1 060 479	198 951
Sparekonto i OBOS		2 193 795	1 275 465
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 544 595</b>	<b>1 691 376</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 643 310</b>	<b>60 278 064</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	121 600	121 600
Opptjent egenkapital		5 022 194	2 951 464
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 143 794</b>	<b>3 073 064</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	127 172 108	55 979 353
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>127 172 108</b>	<b>55 979 353</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		190 409	156 868
Leverandørgjeld		33 845	977 962
Skyldig offentlige myndigheter	19	16 350	29 360
Påløpne renter		31 993	24 261
Påløpne avdrag		24 595	23 012
Annen kortsiktig gjeld	20	30 216	14 184
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>327 408</b>	<b>1 225 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 643 310</b>	<b>60 278 064</b>
Pantstillelse	21	184 750 000	184 750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2013, 31.12.2012

Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Ram Eivind Gupta /s/

Jostein Tysild /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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

Tomteleie	60 000
Felleskostnader	4 652 292
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 712 292</b>

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

Opprydning gammel avsetning	12 690
Opprydning reskonto	452
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 142</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-133 621
Påløpne feriepenger	-13 629
Fri bolig	-35 316
Naturalytelser speilkonto	35 316
Arbeidsgiveravgift	-45 523
Pensjonskostnader	-4 293
Yrkesskadeforsikring	-6 088
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-203 154</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er utbetalt med kr 130 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 031

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

Juridisk bistand	-1 563
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 163</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 840
Drift/vedlikehold VVS	-18 460
Drift/vedlikehold elektro	-1 223
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 800
Kostnader leiligheter, lokaler	-39 801
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-203 112</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-94 316
Renovasjonsavgift	-157 051
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-251 367</b>

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

Lokalleie	-5 000
Container	-177 536
Skadedyrarbeid	-5 000
Verktøy og redskaper	-1 476
Telefon-/kontormaskiner	-9 534
Driftsmateriell	-25 500
Vaktmestertjenester	-8 113
Renhold ved firmaer	-398 038
Andre fremmede tjenester (miljøavgift og kostnader webadresse)	-1 853
Kontor- og datarekvisita	-518
Trykksaker	-3 541

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 195
Andre kontorkostnader	-464
Telefon/bredbånd	-11 403
Telefon, annet	-2 300
Porto	-14 208
Bankgebyr	-1 936
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-668 269</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 362
Renter av sparekonto i OBOS	68 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 915
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>71 606</b>

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

Nordea lån 1	-80 467
Nordea lån 2	-245 171
Andre rentekostnader	-121
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-325 759</b>

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

Saldo 1.1	9 568 818
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 568 818</b>

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

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Arkitekt- og konsulentonorar	17 096 075
Juridisk bistand	2 919 481
Renter/provisjon byggelån	10 726 407
Bygningsgebyr	557 165
Andre kostnader	1 980 157
Byggmessige og tekniske arbeider	96 241 046
Kostnadsføring prosjekt tidligere år	-9 990 434
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>119 529 897</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr	
Tilgang 2001	1
Avgang 2012	-1

	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	261 626
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>263 626</b>

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 121 600 fordelt på 152 aksjer à kr 800.

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 7,10%, løpetid 18 år

Opprinnelig 2004	-1 850 000	
Nedbetalt tidligere	439 209	
Nedbetalt i år	95 978	
		-1 314 813

Nordea lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 7,10%, løpetid 18 år

Opprinnelig 2009	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	251 365	
Nedbetalt i år	180 543	
		-4 068 092

Pareto Bank ASA

Renter 31.12.12: 5,80%, byggelånsramme 155 000 000

Opprinnelig 2010	-2 905 156	
Opprinnelig 2011	-47 414 771	
Opprinnelig 2012	-71 469 276	
		-121 789 203

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-127 172 108</b>
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-10 156
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 194
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-16 350</b>

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

Feriepenger	-13 629
Oppgjørsavregninger Hafslund	-16 586
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 216</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 56 002 365 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012  
en bokført verdi på kr 58 586 688.

## 5. Innkomne forslag

### A. Forslag til endring av vaktmesterordningen, innmeldt av Otto Leikvangen

Forslag til endring av vaktmesterordningen, innmeldt av Otto Leikvangen (leil. 223)

Begrunnelsen for forslaget.

Det er bygd en vaktmesterleilighet på 108 kvm. Hvor er logikken ?

Hvem har råd til å leie en leilighet på 108 kvm i Osloområdet ?

Hvor mye koster det å leie en slik leilighet ?

Anta en leiepris i markedet på kr 350,- / kvm / mnd.

Årlig leiekostnad blir dermed ( 350,- x 108 x 12 ) = kr 453.600,-

Kalkulert husleie er satt til kr(121.220,-)

Verdien av den subsidierte leiligheten blir da = kr 330.380,-

Hvis vi så legger til lønn til vaktmesteren j.f. budsjett ca. kr 269.620,-

Årlige kostnader til vaktmester blir dermed kr 600.000.-

Er det arbeidet vaktmesteren utfører virkelig verdt 600.000 ? ?

Bygården er modernisert.

Er behovet for vaktmestertjenester fortsatt like stort ?

Hvilke arbeidsoppgaver skal vaktmesteren ha i fremtiden ?

Er gjeldende vaktmesterinstruks om det fins noe slikt relevant for den nye bygningen ?

Er det absolutt nødvendig at vaktmesteren bor i bygården ?

Forslag til vedtak :

1.1 Selg vaktmesterleiligheten.

1.2 Sett vaktmestertjenesten ut på anbud.

#### Styrets innstilling i denne saken:

En endring i vaktmestertjenesten må avvente til gården er i vanlig drift igjen. Styret vil legge frem ulike forslag til organisering av vaktmestertjenesten ved generalforsamlingen i 2014.

Styrets innstilling bygger på styrevedtak av 11. mars 2013 (sak 04/13):

«Styret mener at eventuell endring i vaktmestertjeneste bør avvente til vi er i vanlig drift, fordi vi først da vil vite hvilke konkrete og reelle behov for vaktmestertjeneste vi har. Vi vil først da være i stand til å sette opp et eventuelt anbud. Vi må se på felleskostnadene for vaktmesterleiligheten, og arbeide med ny arbeidsinstruks og ny kontrakt. Styreleder innhenter kontrakt og andre vilkår.»



## **B. Kompensasjon for leilighetene -08 og -23 fra første til femte etasje, innmeldt av Øyvind Wyller.**

Den 17. januar 2012 gjorde jeg styret oppmerksom på at ti av leilighetene var blitt for smale. Dette var tre dager etter vi hadde fått tilsendt tegninger av gården slik den ville fremstå etter utbygging for første gang. Siden den gang har jeg kommet med mange ulike forslag på løsninger som kunne kompensert for dette. Disse har, av ulike grunner, ikke ført til en avslutning på saken.

Jeg foreslår at de ekstra bodene blir tildelt de aktuelle leilighetene. Forslaget er relevant ettersom problemet er plassmangel og redusert mulighet for oppbevaring i selve leiligheten. Har man en større bod kan man få noe av plassen frigjort, som igjen gir de berørte eierne en situasjon mer lik den de ble forespeilet før prosjektets start. Jeg mener også dette vil være rettferdig ettersom jeg mener de "tapte kvadratmeterne" bør følge leiligheten og ikke tidligere eiere. Dette mener jeg av den grunn at det i et boligmarked alltid vil variere når det er mest gunstig å selge boligen i et byggeprosjekt. Så lenge prosjektet fortsatt pågår vil det være naturlig at utbedringer som skjer underveis følger eiendommen.

Hvorfor vedtaket bør gå igjennom:

Under utbyggingen ble de aktuelle leilighetene tildelt 1,5kvm mindre enn de ble forespeilet før prosjektets start. Dette skyldes at den ene veggen ble plassert 30 cm. inn i disse leilighetene. Nabileiligheten har fått tilsvarende større plass. I tillegg fikk de aktuelle leilighetene smalere balkong og en problematisk plassering av ventiler som de andre leilighetene ikke har. Dette er et brudd på borettslagslovens § 8-15:

*(1) Styret og forretningsfører må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.*

For å rette opp denne skjevheten bør det gis en kompensasjon til de aktuelle leilighetene. Det at gården har boder til overs gir en unik mulighet til å løse dette på en konkret måte som umuliggjør spekulasjon som ellers kunne blitt et problem dersom et pengebeløp blir utbetalt. Dersom saken ikke går igjennom vil vi måtte se på andre alternativer som blir mindre konkrete og derfor ikke like gunstige på denne måten. Dersom styret får erstatning fra Kruse Smith for mangler under utbygging (saken pågår fortsatt) vil denne tilfalle gårdens økonomi.

Forslag til vedtak:

«De 10 minste leilighetene i gården, det vil si leilighetene -08 og -23 fra første til femte etasje, tildeles en stor bod i tillegg til en ordinær bod.»

Uttalelse fra OBOS:

*"Det vises til boligselskapets henvendelse til Advokatene i OBOS om eventuell kompensasjon i forbindelse med at enkelte leiligheter i selskapet har fått et mindre areal etter utvidelsen av leilighetene enn eierne var forespeilet på forhånd. Her kommer en kort vurdering:*

*Vi forstår det slik at 10 av leilighetene fikk en mindre økning i areal enn opprinnelig planlagt. Det var bygningstekniske forhold som gjorde at leilighetene ble noe smalere enn først forutsatt. Spørsmålet er om dette innebærer et tap for eierne av de 10 leilighetene som bør erstattes/kompenseres.*

*Vi forstår det videre slik at prosjektet hovedsakelig er finansiert ved låneopptak, og at lånet betjenes gjennom selskapets felleskostnader. Etter det opplyste er felleskostnadene (herunder prosjektkostnadene) fordelt etter selskapets kostnadsfordelingsnøkkel, som igjen er basert på leilighetens areal. Det er opplyst at felleskostnadsfordelingen er endret, og nå baserer seg på leilighetenes areal etter utvidelsene. De ovennevnte 10 leilighetenes faktiske areal er lagt til grunn, og ikke det opprinnelig forespeilte arealet. Det er altså ikke slik at disse leilighetene betaler felleskostnader som om leilighetene var større, og dermed betaler for noe de ikke har fått.*

*Undertegnede kan etter dette heller ikke se at det har oppstått noe tap for de nevnte eierne, som bør kompenseres. Riktig nok kan enkelte oppleve skuffelse over at leiligheten fikk et mindre areal enn det som først var opplyst, men de har ikke lidt noe økonomisk tap som gir krav på erstatning/kompensasjon.*

*Selskapets generalforsamling står likevel fritt til å fordele boder eller gjøre andre disposisjoner som kompenserer for den ulempen de ovennevnte leilighetseierne opplever, men selskapet er etter vårt syn ikke forpliktet til å gi noen slik kompensasjon. Det er etter vårt syn naturlig å se på bodarealet som fellesareal i AS-et, og generalforsamlingen er rett instans for fordeling/omfordeling/tilordning av fellesareal.*

*Borettslagsloven gjelder bare delvis for boligaksjeselskaper, og det er ikke direkte noen regel som passer på dette tilfellet i aksjeloven. Men mye taler for å trekke analogier fra de øvrige boligselskapsformene, slik at dette behandles i generalforsamling med 2/3 flertall, jf. borettslagslovens §8-9 og eierseksjonsloven § 30.*

*Forslagsstiller synes å mene at borettslagslovens § 5-15 om misbruk av posisjon i laget o. a. kan komme til anvendelse. Etter vårt syn er det ikke her tale om at noen andelseiere har fått en urimelig fordel. Noen av leilighetene har kanskje blitt større enn det eierne var forespeilt. Disse betaler i så fall felles- og prosjektkostnader tilsvarende økningen i areal. Fordelen dette måtte medføre kan derfor vanskelig karakteriseres som urimelig. Det er etter vårt syn også unaturlig å se dette har ført til skade for andre andelseiere, da disse betaler en tilsvarende lavere andel av felles- og prosjektkostnadene.*

*Med vennlig hilsen*

*Håvard Bakken  
advokat  
Advokatene i OBOS"*

**Styrets innstilling:**

Styret ber generalforsamlingen å stemme over forslaget fra Øyvind Wyller. Det kreves 2/3 stemmers overvekt for at forslaget skal være gyldig. Kravet om 2/3 flertall er begrunnet i uttalelse fra Advokatene i OBOS.

## 6. Redegjørelse om byggesaken

Styret og prosjektleder Steinar Bratlie orienterer muntlig om byggesaken

## 7. Endring i vedtektene

Punkt 8 i dagens vedtekter «Bruk av balkong» går ut. Begrunnelse: likelydende regler for bruk av balkong er står i husordensreglene for gården.

«Parkeringsbestemmelser» tas inn i vedtektene som punkt 8. Se vedlegg.

### Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene.»

## 8. Valg av tillitsvalgte

Fire aksjonærer har meldt sin interesse i å sitte i styret for neste periode, her er informasjon om kandidatene

### **Stian Bakkland**

Jeg heter Stian Bakkland og bor i 501. Her har jeg bodd siden desember 2012 da jeg kjøpte leiligheten. Jobber til daglig med finans i et verdipapirforetak og er utdannet økonom fra Handelshøyskolen BI. Er veldig motivert for å få ferdig " boligprosjektet i Maridalsveien 205 og er villig til å bruke av min tid og mine ressurser for å gjøre dette til en bra plass å bo.

### **Odd Ingar Jensen**

Melder herved min interesse for å delta i styret i Maridalsveien 205.

Har vært aksjonær siden august 2012 (leilighet 222). Jeg har utdannelse som ingeniør og økonom, og arbeider som administrerende direktør i Swietelsky Rail Norway AS. Jeg har inngående kompetanse innenfor bygg- og entrepriserett og mener at jeg har mye å bidra med i forhold til dagens ombyggingsprosjekt.

### **Jorun Lunestad**

Jeg har bodd i blokka siden februar i år, bor i 6.etasje. (leilighetsnr 607), og har bodd på Bjølsen i sju år. Jeg er utdannet sosiolog, og jobber nå i staten med saksbehandling.

Tidligere har jeg hatt ett verv - som styremedlem i Civil Rights Project Kosovo, hvor jeg satt som norsk representant i to år. Jeg er opptatt av at gården skal være et hyggelig sted å bo, og har lyst til

å sitte i styret for å jobbe med å legge til rette for et godt bomiljø, i tillegg til å være med på å avslutte ombyggingen på en god måte.

### **Mads Oppegaard**

Leilighet 506. Presenterer seg på generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Nåværende varamedlem Ellen Lange rykker opp til ordinært styremedlem. Nåværende styreleder Oddbjørn Hansen gjenvelges. Dette åpner opp for 2 ledige varaplasser, som det er fire kandidater til.

## Vedlegg til årsmeldingen

### 1. Orientering om boligaksjeselskapets drift.

#### **Styret**

Styret har ikke faste treffetider, men telefonnummer og e-post adresse til styret er slått opp i oppgangen og finnes på selskapets hjemmeside: [www.maridalsveien205.no](http://www.maridalsveien205.no)

#### **Vaktmestertjeneste**

Vaktmester Morten Nils Jensen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse.

#### **Renhold**

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

#### **Parkering**

Boligaksjeselskapet vil etablere parkeringsplasser og garasjeplasser i løpet av 2013. Kontakt styret for å få stå på venteliste for å kjøpe/leie en plass.

#### **Nøkler/skilt**

Nøkler til hovedytterdør kan bestilles hos vaktmester.

#### **Vaskeri**

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

#### **Forsikring**

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 20427.4. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

#### **HMS**

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet 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.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **Kabel-TV**

Gården har avtale med GET om levering av tv-signaler. Husleien inkluderer også en Get Box Mikro som du må ha for å ta inn TV-signalene. Hvis boksen ikke fulgte med da du overtok leiligheten, kontakt Get.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Boligaksjeselskapet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2011 - 2013	Påbygging og ombygging.	Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.
-------------	-------------------------	--

## Parkeringsbestemmelser

### PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AS MARIDALSVEIEN 205 org. nr. 921 309 430

#### § 1 Innledende bestemmelse

Boligaksjeselskapet AS Maridalsveien 205 ("**Boligaksjeselskapet**") har garasjeanlegg med 41 parkeringsplasser og 17 utendørs parkeringsplasser (samlet benevnt "**Parkeringsanlegget**") oppført på Boligaksjeselskapets eiendom gnr 222 bnr 122 i Oslo kommune. Parkeringsplassene med nummering fremgår av **vedlegg 1**.

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

Parkeringsanlegget er organisert slik at Boligaksjeselskapet eier alle parkeringsplassene. Boligaksjeselskapet har solgt eksklusive bruksrettigheter til noen av parkeringsplassene til aksjonærer ("**Rettighetshaver**"). Hver bruksrett er tildelt et nummer som gir rett til parkeringsplass på plassen med samme nummer i henhold til **vedlegg 1**. Øvrige parkeringsplasser leies ut av Boligaksjeselskapet til både aksjonærer og eksterne.

Den som disponerer parkeringsplass i Parkeringsanlegget kan kun gjøre dette innenfor rammen av disse bestemmelsene.

#### §2 Eierbegrensning

Kun aksjonærer har adgang til å kjøpe bruksrettighet til parkeringsplass. Ingen aksjonær har rett til å kjøpe mer enn 1 parkeringsplass.

Bruksrett til parkeringsplass i Parkeringsanlegget skal noteres som en objektkode hos forretningsfører.

#### § 3 Bruk av Parkeringsanlegget

Parkeringsplassen kan kun benyttes til parkering av personbil, motorsykkel og moped. Det er kun tillatt med parkering av ett kjøretøy per parkeringsplass.

Lagring eller hensetting av gjenstander på parkeringsplassen er ikke tillatt. Parkeringsplassen må heller ikke bli brukt til bilvask, smøring, reparasjoner eller lignende.

Det påhviler den enkelte Rettighetshaver å sørge for at parkeringsplassen til enhver tid er fri for søppel og avfall.

Unødig bruk av bilens motor inne i Parkeringsanlegget skal unngås. Opphold i Parkeringsanlegget utover for parkeringsformål er ikke tillat. Bruk av Parkeringsanleggets fellesareal kan for øvrig kun skje innenfor disse vedtektene og vedtak fastsatt av Boligaksjeselskapets styre som er vanlig for tilsvarende anlegg.

Boligaksjeselskapet har ikke ansvar for hærverk, tyveri, brann eller skade som kjøretøyet måtte bli utsatt for i Parkeringsanlegget.

#### **§4 Vedlikehold**

Boligaksjeselskapet har ansvar for å vedlikeholde Parkeringsanlegget. Dette omfatter også den enkelte parkeringsplass.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utbedring av skader som den enkelte Rettighetshaver er ansvarlig for. Slike kostnader påhviler Rettighetshaver.

#### **§ 5 Vedlikeholds- og driftskostnader**

Kostnader til vedlikehold og drift av Parkeringsanlegget dekkes gjennom felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles som følger;

For innendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/41 del av felleskostnadene for anlegget innendørs.

Herunder:

- drift og vedlikehold av port
- kjørebane
- underregnskap
- strøm

For utendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/17 av felleskostnadene for anlegget utendørs.

Herunder:

- drift og vedlikehold
- kjørebane
- underregnskap

#### **§ 6 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte Rettighetshaver skal hvert kvartal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene som knytter seg til Parkeringsanlegget. Beløpets størrelse fastsettes av Boligaksjeselskapets styre slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret fastsetter også de endelige felleskostnadene som skal tilordnes Rettighetshaverne, herunder hvilke kostnader som knytter seg til Parkeringsanlegget.

Avregning av de endelige felleskostnadene skjer hvert år innen 30. april året etter. Innbetaling/utbetaling av restbeløp skjer 14 dager etter avregning.

#### **§ 7 Forsikring**

Parkeringsanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes som en del av byggets forsikring og at forsikringspremie betales.



## **§ 8 Utleie**

All utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret på forhånd. Styret kan nekte utleie på fritt grunnlag. Den enkelte Rettighetshaver plikter å varsle styret ved ønske om utleie og før bindende leiekontrakt inngås.

Styrets standard leiekontrakt for utleie av Parkeringsplasser skal benyttes. Denne kan fås ved henvendelse til styret.

Parkeringsplassen kan leies ut til både aksjonærer og leietakere eller eksterne. Styret skal til enhver tid føre liste basert på ansenitet ("venteliste") over aksjonærer og leietakere i Boligaksjeselskapet som ønsker å leie parkeringsplass. Aksjonærene og leietakere må selv melde ifra pr. post eller e-post til styret om ønske om leie av parkeringsplass. Anseniteten beregnes ut fra tidspunktet for melding til styret. Aksjonærene har alltid fortrinnsrett til leie av parkeringsplass fremfor leietakere og eksterne.

Ved en leietaker av parkeringsplass gjentatte mislighold av sine rettigheter har styre rett til å kreve oppsigelse av leie. Ved utleie/utlån er Rettighetshaver ansvarlig overfor Boligaksjeselskapet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Boligaksjeselskapets eller andres eiendom i parkeringsanlegget.

## **§9 Omsetning av parkeringsplasser**

En bruksrett til parkeringsplass kan bare selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet eller sammen med vedkommende Rettighetshavers aksje (leilighet) i Boligaksjeselskapet.

Ved salg av aksjen (leiligheten) i Boligaksjeselskapet skal bruksretten til parkeringsplassen selges sammen med aksjen (leiligheten). Det er ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at aksjen (leiligheten) er solgt. Som angitt i § 9 første avsnitt kan dog bruksretten selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet.

Styret skal varsles om alle overdragelser av bruksrett til parkeringsplass.

## **§ 10 Andre rettslige disposisjoner**

Enhver rettslig disponering over parkeringsplasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering over parkeringsplasser er bindende for Boligaksjeselskapet før den er godkjent av styret.

## **§ 11 Øvrige bestemmelser**

Kopi av parkeringsbestemmelsene skal vedlegges kjøpekontrakten ved salg av bruksretten til parkeringsplassen.

## **§ 12 Endringer av parkeringsbestemmelsene**

Forslag til endringer av parkeringsbestemmelsene leveres skriftlig til styret. Endringer i parkeringsbestemmelsene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.