



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 240 881
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 608 077	2 360 232
Sum inntekter		2 608 077	2 360 232
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 484 351	3 089 568
Sum kostnader		2 621 271	3 226 488
Driftsresultat		-13 194	-866 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 561	14 592
Sum finansinntekter		22 561	14 592
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 561	14 592
Ordinært resultat før skattekostnad		9 367	-851 664
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 367	-851 664
Årsresultat		9 367	-851 664
Totalresultat		9 367	-851 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 367	-851 664
Sum overføringer og disponeringer		9 367	-851 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46 260	-32 365
Andre fordringer		189 190	363 895
Sum fordringer		235 450	331 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 819 129	1 404 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 819 129	1 404 931
Sum omløpsmidler		2 054 579	1 736 461
SUM EIENDELER		2 054 579	1 736 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 445 487	1 436 120
Sum opptjent egenkapital		1 445 487	1 436 120
Sum egenkapital		1 445 487	1 436 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		579 835	277 521
Annen kortsiktig gjeld		29 257	22 821
Sum kortsiktig gjeld		609 092	300 342
Sum gjeld		609 092	300 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 054 579	1 736 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491563

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 240 881
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 987 240 881
EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 608 077	2 360 232
Sum inntekter		2 608 077	2 360 232
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 484 351	3 089 568
Sum kostnader		2 621 271	3 226 488
Driftsresultat		-13 194	-866 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 561	14 592
Sum finansinntekter		22 561	14 592
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 561	14 592
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 367	-851 664
Årsresultat		9 367	-851 664
Totalresultat		9 367	-851 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 367	-851 664
Sum overføringer og disponeringer		9 367	-851 664



Organisasjonsnr: 987 240 881
EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46 260	-32 365
Andre fordringer		189 190	363 895
Sum fordringer		235 450	331 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 819 129	1 404 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 819 129	1 404 931
Sum omløpsmidler		2 054 579	1 736 461
SUM EIENDELER		2 054 579	1 736 461
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 445 487	1 436 120
Sum opptjent egenkapital		1 445 487	1 436 120



Sum egenkapital	1 445 487	1 436 120
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	579 835	277 521
Annen kortsiktig gjeld	29 257	22 821
Sum kortsiktig gjeld	609 092	300 342
Sum gjeld	609 092	300 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 054 579	1 736 461



Organisasjonsnr: 987 240 881
EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

1176 E-Sameiet Malerhaugveien





Til seksjonseierne i E-Sameiet Malerhaugveien

Velkommen til årsmøte, onsdag 31 mai 2023 kl. 18:00 på Hotel Scandic Helsfyr.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte E-Sameiet Malerhaugveien det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i E-Sameiet Malerhaugveien
avholdes onsdag 31 mai 2023 kl. 18:00 i på Hotel Scandic Helsfyr.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag foreligger.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 20.04.2023

Styret i E-Sameiet Malerhaugveien

Bjørn Ragnar Myrvold /s/ Bård Lerberg /s/ Sofia Caroline Olsson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Ragnar Myrvold	Malerhaugveien 24 A
Styremedlem	Bård Lerberg	Malerhaugveien 26 D
Styremedlem	Sofia Caroline Olsson	Malerhaugveien 24B
Varamedlem	Randi Ødegaard	Malerhaugveien 24B
Varamedlem	Rolf Gunnar Reisænen	Malerhaugveien 24B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om E-Sameiet Malerhaugveien

Sameiet består av 61 seksjoner.

E-Sameiet Malerhaugveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987240881, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 40

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

E-Sameiet Malerhaugveien har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter i 2022 og 4 så langt i 2023.

Av hovedsaker for styret kan nevnes:

Dialog, avklaringer og oppfølging vs byggeprosjekter i området.

Ferdigstillelse av lade-infrastruktur for elbiler.

Gjennomgang av kostnadsfordelinger mellom Sameiet, USBL og nybygg ansvarlige.

Når det gjelder vedlikehold er det av økonomiske hensyn ikke startet noen nye prosjekter, men det er fokusert på løpende kostnader. De største utgiftene her er knyttet til fjernvarme, strøm og kommunale avgifter, og her er det en utfordring grunnet prisingen for dette. I tillegg har det totale forbruket, inkl. USBL, endret seg. Tidligere brukte USBL vesentlig mer enn Sameiet, men dette har nå snudd. Så her kan den enkelte bidra ved å være obs på eget forbruk, og f.eks. i kalde perioder ikke røre radiatorene i oppgangene og ikke la vinduer her stå oppe.

Det er tegnet ny avtale med Telia på TV/internett, og ved det unngikk Sameiet en del kostnader, og tjenestetilbudet ble forbedret.

Deling av kostnader med USBL, og nå Malerhaugveien 22, for fellesområder og vei forutsetter løpende oppfølging og god forståelse for kostnadsbildet.

Fremtidige planer

I inneværende år vil det fortsatt være hovedfokus på kostnadskontroll, men de tidligere nevnte største kostnadene kan bli en utfordring og gi en økning av felleskostnadene. Følgelig vil det være lite rom for større prosjekter i år. Det eneste konkrete er en dialog med USBL om en utvidelse av garasjeporten. Her vil en utredning være klar før sommeren, og styret vil da kunne gi sin vurdering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter gjelder viderefakturering for snørydding 2019-2021 og vårfeieing 2021-2022 samt viderefakturering av skade på garasjeport. Se note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og andre driftskostnader. Inntektene fra kapitalinnkalling i forbindelse med ladeinfrastruktur samt ladebokser er ført mot kostnadene på posten drift og vedlikehold elektro. Posten energi/fyring ble høyere enn budsjettet og skyldes høye energipriser.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 445 487.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med normalt løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E-Sameiet Malerhaugveien.

Lån

E-Sameiet Malerhaugveien har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 som tidligere varslet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Malerhaugveien.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6M554-EX4DY-PEY3E-1NCS2-Q16MD-LY36



EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN ORG.NR. 987 240 881, KUNDENR. 1176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 564 952	2 360 232	2 550 000	2 775 000
Andre inntekter	3	43 125	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 608 077	2 360 232	2 550 000	2 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 278	-9 779	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-109 343	-106 258	-110 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-26 462	-32 391	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-462 449	-1 106 481	-883 000	-583 000
Forsikringer		-117 715	-106 416	-123 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-460 679	-441 692	-454 100	-528 000
Energi/fyring	10	-832 951	-771 822	-650 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 653	-300 576	-310 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-163 821	-214 154	-316 000	-288 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 621 271	-3 226 488	-3 011 100	-2 851 500
DRIFTSRESULTAT		-13 194	-866 256	-461 100	-76 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 561	14 592	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 561	14 592	0	0
ÅRSRESULTAT		9 367	-851 664	-461 100	-76 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-851 664		
Til opptjent egenkapital		9 367	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		46 260	-32 365
Forskuddsbetalte kostnader		113 584	77 796
Andre kortsiktige fordringer	13	75 606	286 064
Driftskonto OBOS-banken		659 051	254 487
Sparekonto OBOS-banken		1 160 078	1 150 445
SUM OMLØPSMIDLER		2 054 579	1 736 461
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 054 579	1 736 461
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 445 487	1 436 120
SUM EGENKAPITAL		1 445 487	1 436 120
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 257	22 821
Leverandørgjeld		579 835	277 521
SUM KORTSIKTIG GJELD		609 092	300 342
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 054 579	1 736 461
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Bjørn Ragnar Myrvold /s/

Bård Lerberg /s/

Sofia Caroline Olsson /s/

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

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 695 840
Fjernvarme	549 960
Kabel-tv	194 712
Bredbånd	124 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 564 952

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerings snørydding 2019-2021 og vårfeieing 2021-2022	34 128
Viderefakturerings skade på garasjeport	8 997
SUM ANDRE INNETEKTER	43 125

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 278.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 462
SUM KONSULENTHONORAR	-26 462

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Enviro elektro	-711 250
Kapitalinnkalling vedr. elbil-ladeanlegg	555 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-155 450
Drift/vedlikehold bygninger	-53 776
Drift/vedlikehold VVS	-7 187
Drift/vedlikehold elektro	86 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 516
Drift/vedlikehold heisanlegg	-241 217
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 955
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 765
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-462 449

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 304
Renovasjonsavgift	-177 375
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 679

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 851
Fjernvarme	-743 100
SUM ENERGI / FYRING	-832 951

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-2 169
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 535
Verktøy og redskaper	-1 676
Lyspærer og sikringer	-516
Vaktmestertjenester	-49 515
Vakthold	-3 553
Renhold ved firmaer	-89 385
Snørydding	13 399
Andre fremmede tjenester	-1 356
Trykksaker	-3 008
Andre kontorkostnader	-1 893
Porto	-1 300
Bank- og kortgebyr	-3 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 821

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 633
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 814
SUM FINANSINNEKTER	22 561

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnader som fordeles med USBL, viderefakturert i 2023	75 606
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	75 606



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse er foreslått til kr 120 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sofia Caroline Ohlsson Malerhaugveien 24B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Ragnar Myrvold Malerhaugveien 24 A

Bård Lerberg Malerhaugveien 26 D

B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Geir Hallert Malerhaugveien 26C

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Randi Ødegaard Malerhaugveien 24 B

I valgkomiteen for E-Sameiet Malerhaugveien



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86134360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering.

2006 - 2007	Reklamasjon vedr. fuktskader
2010	Skiftet garasjeport
2011	Malt alle utvendige treflater (vinduer, dører, trepaneler og skillevegger av tre på terrassene)
2012	Utført vedlikehold på heisene
2012	Skiftet styringssystem til garasjeport
2013	Skiftet til led-lys i garasjen
2014	Skiftet til led-lys i bodområder og oppganger, montert stålprofiler på inngangsdørene til garasjen og oppgangene.
2015	Byttet porttelefonsystem.
2016	Oppgradert brannvarslingsanlegget.
2017	Byttet kameraovervåkingssystem, montert låser på oppgangsdørene fra garasjen, byttet avfuktningsanlegg i bodområdet mellom M24 og M26, rens av avtrekkskanalene.
2018	Installering av nytt kameraovervåkingssystem. Nedklipping og nyplanting av hekken mot gårdsrommet foran M26C og D. Diverse vedlikeholdsarbeider, herunder skifte av tak og maling av søppelbodene, og rensing av takene over inngangspartiene, inkl. påføring av asfaltmasse.
2019	Maling av alle oppgangene. Tetting av sprekker i asfalten foran M26D.



- 2021-2022 Fasadevask og utvendig maling av alle vinduer i begge bygg. I forbindelse med ovennevnte ble det avdekket en del råteskader på utvendig struktur. Dette ble reparert og tilbakestillt i løpet av høst-22/vår-23. Dette belaster vedlikeholdsbudsjettet, da forsikringen ikke dekker råteskader. Det ble skiftet ut til sammen 64 nødlysarmaturer
- 2022-2023 På grunn av store utbygginger i M20, M28 og M15, har utvendig aktivitet i sameiet blitt sterkt begrenset. Dette gjelder også dugnad og årlig kontainer til sameiet. Inspeksjon av tak i garasjeanlegget, med fagrapport fra OBOS prosjekt. Tilbakestilling av avfallsboder etter flytting grunnet byggevirksomhet. Det ble avdekket rotter utendørs, høsten 2022, noe som medførte etablering av avtale med Anticimex om plassering av utvendige feller på tre steder i sameiet. Avtalen er to-årig og deles med USBL
Ferdigstillelse omlegging av alarmtelefonene i heisene fra analog til digital løsning
Ferdigstillelse av lade-infrastruktur for elbiler.



VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

org.nr. 987 240 881

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 24.10.2003.
Revidert på årsmøte 25. april 2018 iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 28. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Malerhaugveien. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. oktober 2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 61 boligseksjoner på eiendommen. Gnr. 129 bnr. 40 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av 1 balkong til hver seksjon, med unntak av seksjon 25 som har 2 balkonger.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:



- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier av seksjon som ikke selv bebor seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.



Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Fordeling av parkeringsplasser samt boder

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjon 3 - 25 og 28 - 61 i sameiet har bruksrett til parkeringsplass i garasjen. Denne retten er tinglyst i **garasjesameiet** i form av en liste over hvilke leiligheter som har rett til hvilke plasser. Plassen følger seksjonen og kan ikke omsettes selvstendig. Garasjen er ordnet som et eget garasjesameie med bruksnr. 429/1 og eies i felleskap av sameiet og USBL med eierbrøk som er lik antall plasser. Sameiet eier 60 garasjeplasser og USBL eier 24 plasser. Fordelingen av plasser er gjort av utbygger når bygget var nytt.

Alle seksjoner ble også tildelt bod i fellesområdene av utbygger når bygget var nytt. Disse bodene følger også seksjonen og kan ikke omsettes selvstendig.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat



- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Seksjonseier er også forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder o.l. som er montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, evt. på fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.
- (13) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
- (14) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig



betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer samt to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.



(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet



på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



BEBOERREGLER FOR E-SAMEIET MALERHAUGVEIEN

Generelt:

1. Disse beboerreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og nødvendige opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift og sikring mot unødvendige tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til en hver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietaker(ne) om Sameiets vedtekter og beboerregler ved å overlevere dette i skriftlig form.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det beviselig foreligger brudd på vedtekter eller beboerreglene, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

Leilighetene:

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må det vises særlig hensyn.
6. Arbeide og bruk av verktøy som boremaskin, hammer osv. mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktivitetene må aldri foregå over lengre tidsrom av gangen.
7. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen ellers kan fordampe, slik at kloakkgasser kan sive opp.
8. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Luftelukene må holdes åpne slik at ventilasjonene kan virke som forutsatt. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.
9. Utvendige markiser og/eller persienner er tillatt satt opp, men disse må være i henhold til de standarder, utførelse og farger som til enhver tid er vedtatt av Sameiet.

Terrassene:

10. Terrassene skal holdes ryddige og ikke benyttes som bod/lagerplass. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Innglassing eller andre faste fasadeendringer er ikke tillatt.



11. Bruk av terrassekasser er den enkelte beboers ansvar. Man må imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene slik at nedfall av blader osv. til leilighetene under unngås. Bruk av slange for vanning og evt. spyling av terrassegulvet er ikke tillatt. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, jord, blomster eller noe annet faller ned på underliggende terrasser. Dette omfatter også ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra terrassene eller vinduer.
12. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må dette gjøres slik at tøyet ikke er synlig fra bakkeplan. De som har leilighet på bakkeplan er unntatt fra dette, men bes vise hensyn. Det er ikke lov å montere tørkesnorer oppunder taket over egen terrasse. Lufting på søndager og helligdager er ikke tillatt.
13. Grilling på terrassene er kun tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill i enhver form er forbudt på grunn av brannfaren.

Oppgangene/bodområder:

14. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på port telefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post- og avis-bud har egne nøkler.
15. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting, herunder barnevogner, akkebrett eller sykler. Slike gjenstander må plasseres i egne boder. Papir og reklame som ikke ønskes tatt vare på må bringes med og kastes i papir/søppelcontainerene.
16. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på ringetablå og egen postkasse er merket med standard skilt og skrifttype. Kontakt styret for info om hvor skiltene skal bestilles.
17. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger og bod områder uten om egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

Søppelrommene:

18. Søppelrommene må kun brukes til vanlig husholdningsavfall, og alt avfall skal plasseres i containerne for dette. Papir-containerne skal benyttes til papir og papp. Store esker må rives/brettes slik at de går inn i containerne. Dersom disse containerne er fulle, må vaktmester kontaktes. Større gjenstander som for eksempel tv-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må fraktes bort for egen regning.

Grøntanlegg, gangveier, parkering:

19. Beboerne oppfordres til ikke å forsøple fellesarealene og heller bistå aktivt med å holde sameiets områder pene og ryddige. Kjøring med bil på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved transport av tunge eller mange kolli. I slike tilfeller er det ikke lov å hensette bil uten sjåfør til stede i mer enn 10 min. Kjøring må skje med lav hastighet og med største forsiktighet av hensyn til barnas lekeplass på tunområdet.
20. Moped og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.
21. All ferdsel på steinene langs husveggene, tråkking i blomsterbed og over andre beboeres terrasser på bakkeplan er strengt forbudt.



Dyrehold:

22. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Lufting av disse på sameiets fellesarealer er ikke tillatt, og beboerne med ansvar for husdyr plikter straks å fjerne evt. ekskrementer hvis uhellet er ute. Når det gjelder barnas sandkasse så omfatter plikten å sørge for at dyrene ikke gjør fra seg noe her.
23. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I MALERHAUGVEIEN 24-26

1. All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser. Kjøretøyet skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
2. Bilplassen skal kun benyttes til oppstilling av godkjent kjøretøy. Reparasjoner, vask og annet vedlikehold er ikke tillatt.
3. Sameiet er uten ansvar for verdier/saker som oppbevares i kjøretøyet, og har ikke ansvar for skader som kjøretøyet måtte bli påført i garasjen på grunn av kollisjon, feilaktig parkering eller av andre årsaker.
4. Uvedkommende har ikke adgang i garasjen. Brukeren er ansvarlig for skade påført garasjen av vedkommende selv, hans familie, folk ansatt i hans tjeneste eller andre som han gir tilgang til garasjen.
5. Den enkelte bruker må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn, olje osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Hvis kjøretøyet ikke har registreringsnummer, må lapp med navn, adresse og telefonnummer på eieren være synlig på/i kjøretøyet.
7. Brukeren plikter å etterfølge oppslag og varsel fra Sameiets styre. Skriftlige og digitale meldinger fra Styret gjelder på samme måte som ordensreglene.
8. Garasjen skal kun brukes til hensetting av brukskjøretøyer som bil, mc og sykkel. Ved lengre tids fravær/ferie bør eiere og leietakere sørge for å ha på plass et alternativ for fjerning av kjøretøyet, slik at borttauing av kjøretøyet kan unngås. Sameiet kan ikke stilles ansvarlig for eventuelle skader ved borttauing. Sameiet vil ved behov informere via Vibbo.no og Sameiets Facebookside. Langtidslagring eller plassering av containere er ikke under noen omstendighet tillatt.



1176 E-Sameiet Malerhaugveien

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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