



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 630 369	1 574 086
Sum inntekter		1 630 369	1 574 086
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 301 824	1 000 580
Sum kostnader		1 367 884	1 069 040
Driftsresultat		262 485	505 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 866	27 209
Sum finansinntekter		25 866	27 209
Annen finanskostnad		124 707	143 978
Sum finanskostnader		124 707	143 978
Netto finans		-98 841	-116 769
Ordinært resultat før skattekostnad		163 643	388 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		163 643	388 277
Årsresultat		163 643	388 277
Totalresultat		163 643	388 277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 643	388 277
Sum overføringer og disponeringer		163 643	388 277



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		301 181	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		301 182	301 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 102	236 325
Sum fordringer		50 102	236 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 534	1 743 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 534	1 743 896
Sum omløpsmidler		1 777 635	1 980 221
SUM EIENDELER		2 078 817	2 281 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		149 600	149 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 105 902	2 269 545
Sum opptjent egenkapital		-2 105 902	-2 269 545
Sum egenkapital		-1 956 302	-2 119 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 016 546	4 154 604
Sum annen langsiktig gjeld		4 016 546	4 154 604
Sum langsiktig gjeld		4 016 546	4 154 604
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593	853
Leverandørgjeld		5 107	236 865
Annen kortsiktig gjeld		12 873	9 026
Sum kortsiktig gjeld		18 573	246 744
Sum gjeld		4 035 119	4 401 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 078 817	2 281 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684505

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 630 369	1 574 086
Sum inntekter		1 630 369	1 574 086
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 301 824	1 000 580
Sum kostnader		1 367 884	1 069 040
Driftsresultat		262 485	505 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 866	27 209
Sum finansinntekter		25 866	27 209
Annen finanskostnad		124 707	143 978
Sum finanskostnader		124 707	143 978
Netto finans		-98 841	-116 769
Ordinært resultat før skattekostnad		163 643	388 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		163 643	388 277
Årsresultat		163 643	388 277
Totalresultat		163 643	388 277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 643	388 277
Sum overføringer og disponeringer		163 643	388 277



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 301 181 301 181

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 1 1

Sum varige driftsmidler 301 182 301 182

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 301 182 301 182

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 50 102 236 325

Sum fordringer 50 102 236 325

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 727 534 1 743 896

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 727 534 1 743 896

Sum omløpsmidler 1 777 635 1 980 221

SUM EIENDELER 2 078 817 2 281 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 149 600 149 600

Annen innskutt egenkapital 0 0



Sum innskutt egenkapital	149 600	149 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 105 902	2 269 545
Sum opptjent egenkapital	-2 105 902	-2 269 545
Sum egenkapital	-1 956 302	-2 119 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 016 546	4 154 604
Sum annen langsiktig gjeld	4 016 546	4 154 604
Sum langsiktig gjeld	4 016 546	4 154 604
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	593	853
Leverandørgjeld	5 107	236 865
Annen kortsiktig gjeld	12 873	9 026
Sum kortsiktig gjeld	18 573	246 744
Sum gjeld	4 035 119	4 401 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 078 817	2 281 403



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital generalforsamling 2021 i A/S Malerhaugen Byggeselskap

Grunnet den pågående pandemien vil den ordinære generalforsamlingen bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

- **Møtet åpner 6. mai kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 14. mai kl. 12.00.**

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på vibbo.no med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no)

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no, alternativt i postkassen til styreleder Wenche Bjørenbekk, innen nevnte frist.

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen.**
2. **Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.**
Protokollvitne 1: Nathalie Edvardsson, Lensmann Hiorths allé 20.
Protokollvitne 2: Jannie S. Johansen Lensmann Hiorths allé 12.
3. **Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2020.**
4. **Godtgjørelse til styret**
Obos' undersøkelse om styrehonorarer viser at styret med tilsvarende ansvar som Malerhaugen byggselskap, det vil si ansvar for mellom 31-80 boenheter, hadde i gjennomsnitt 84.500 kroner i honorar i 2019. Styret i Malerhaugen byggselskap har siden 2014 til sammen økt styrehonoraret med 10.000 kroner.

Basert på dette foreslår styret å øke det faste honoraret til 86.000 kroner. Styrets medlemmer deler honoraret mellom seg.

Ekstra bevilgning til styremedlemmer

I året som har gått, har styret hatt en høyere aktivitet enn vanlig. I tillegg til ordinært styrearbeid, vedlikehold og byggesaker, har styret satt i gang et større rehabiliteringsarbeid som har vært svært ressurskrevende. Styret foreslår derfor et tillegg for ekstraordinært arbeid i inneværende periode på kroner 10.000. Styret fordeler tillegget mellom seg.

Forslag til vedtak: Sum godtgjørelse til styret settes til kr. 96.000,-.



Styrets saker og innkomne forslag:

Innkomne forslag:

5. Forslag til endringer av vedtekt punkt 4.7 (etablering av fellesbod)
6. Åpne for å lage fransk balkong fra andre etasje
7. Innsettelse av stålrør i pipene

Styrets saker:

8. Malerhaugen veilag og parkering
9. Gjerder
10. Ansvarsforhold

Innkomne forslag og styrets saker er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

11. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomite.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Bjørnebekk	Lensmann Hiorths Allé 12
Styremedlem	Marie Melgård	Lensmann Hiorths Allé 20
Styremedlem	Tor André Tønnesland	Malerhaugveien 11
Styremedlem	Ingvild Hestad Torkelsen	Lensmann Hiorths Allé 20
Varamedlem	Pål Dimmen	Lensmann Hiorths Allé 21
Varamedlem	Øyvind Grøslie Wennesland	Lensmann Hiorths Allé 15

Valgkomiteen

Lisbeth Øien-Andersen	Lensmann Hiorths Allé 14
Anja Mansrud	Lensmann Hiorths Allé 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om A/S Malerhaugen Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 44 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Malerhaugen Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930926973, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Lensmann Hiorths Allé 11-12 og 14-21 og Malerhaugveien 11

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 130 og bnr. 17 og 23

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

A/S Malerhaugen Byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i alt gjennomført 10 styremøter enten fysisk eller digitalt siden konstituering 26. mai. Mellom hvert styremøte har styret løpende behandlet innkomne saker per e-post. Styret har i forbindelse med et større rehabiliteringsprosjekt gjennomført ni befaringer på alle eiendommene med OBOS og andre aktører.

Styret har tatt i bruk OBOS digitale løsning, styrerommet.no, for innkalling og protokollføring.

Styret har valgt en homogen styreform, det vil si at styreleder og styremedlemmene har fordelt arbeidsoppgavene jevnt mellom seg. Styreleder har i tillegg innkalt til og ledet styremøtene.

Det har vært stor byggeaktivitet i år. Styret har behandlet en søknad om utbygging av kjeller, to søknader om å sette opp drivhus, en søknad om å sette opp pergola, en søknad om renovering av leilighet, en søknad om å sette opp bod og en søknad om fasadeendring.

I tillegg har styret behandlet tre forsikringsaker.

Én leilighet har blitt solgt og kjøpt i året som har gått.

Utbedring/vedlikehold

Styret har i år hatt flere store, ressurskrevende saker til behandling. Den største har vært å sette i gang med et utvendig rehabiliteringsarbeid av husene i byggselskapet.

Styret har gått igjennom tilstandsrapporter fra 2016, 2018 og 2019 for å vurdere hvilke tiltak, som for eksempel drenering og fasadearbeid, som må iverksettes av styret eller beboerne selv. Styret har gjennomført to egne befaringer og utarbeidet en liste over hva som *må* og hva som *kan* gjøres for hvert enkelt hus. Styrets vurdering var at det var en for stor og teknisk krevende oppgave å administrere oppfølgingen selv, og besluttet derfor å hyre inn en prosjektleder fra Obos. Det ble imidlertid ingen vellykket løsning. Etter en rekke befaringer og utsettelse fra Obos sin side, sa styret opp kontrakten med Obos. Styremedlem Tor André Tønnesland har tatt på seg oppgaven med å være prosjektleder mot kompensasjon.

Styret har mottatt tilbud fra tre entreprenører og jobber nå med å gå gjennom disse med sikte på å starte opp arbeid innen tredje kvartal 2021.

Den andre store saken har vært ekspropriering av hage i Lensmann Hiorths allé 21 i forbindelse med utbygging av gatetun og parkdrag i Malerhaugveien. Styret har hatt befaringer med DLA Piper (på vegne av Malerhaugveien 20 AS), og har inngått avtale om kompensasjon for arealer til byggingen av gatetunet. Styret har også hatt dialog med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) vedrørende utbyggingen av parkdraget, som vil gå ut over en stor del av hagen i Lensmann Hiorths allé 21. Det skjedde en omregulering av dette området fra bolig til friområde allerede i 2013. Etter siste møtet med kommunen, utbygger (USBL), styret i Malerhaugen byggselskap og beboere i LHA 21, har Oslo kommune vedtatt å ekspropriere området. Styret har ikke mottatt tilbud for området som eksproprieres, men jobber nå med USBL vedrørende opparbeidelse av området ved ferdigstilling av parkdraget.

**Andre saker**

På grunn av flere utbygginger av platting, terrasser, pergola og drivhus, har styret sett seg nødt til å spesifisere saksbehandlingen ved prosess for utbygging av dette. Dette er tilgjengelig på Vibbo.

Styret har vedtatt å digitalisere vårt gamle papirarkiv, og hyret inn beboer Lin Stensrud til jobben. Styret har også gjennomgått våre forsikringer og laget et resymé til beboerne som ligger ute på Vibbo.

Etter ønske fra beboerne har vi bestilt nye søppelcontainere til de husstandene som ønsket dette. Vi har også takket ja til å få en Fretex-klescontainer på Lena Hiorhts plass.

Arrangement

På grunn av koronasituasjonen har alle planlagte arrangement som sommerfest og fellesdugnader blitt avlyst. Det ble likevel leid inn containere til hageavfall i oktober, november og april. Beboere ble oppfordret til å stelle med fellesarealene i disse helgene.

Kommunikasjon

Styret har vært tilgjengelig på styrets e-post gjennom årets som har gått. Flere mindre saker har vært løst på e-post mellom styremøtene.

Styret kan nås på malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no.

Styret har ønsket å bruke Facebook for å nå ut med beskjeder til eiere/beboere og har derfor hatt en stor opprydning i medlemslisten til vår Facebook-gruppe. Informasjon om styrets arbeid har kommet løpende på Facebook gjennom året. Inntrykket er at mange får med seg oppdateringene der.

Styret har også tatt initiativ til at flere beboere skal logge seg inn og ta i bruk OBOS portal Vibbo. Dette er portalen for offentlig informasjon fra styret. Per i dag har 33 av 44 boliger en eller flere beboere som har logget på Vibbo.

Vi har valgt å legge ned nettsiden malerhaugen.info. Beboere får informasjon og dokumenter via andre kanaler, som Facebook og Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 630 369,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 367 884,-.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 163 643,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Av årets resultat er kr. 138 058,- benyttet til å betale ordinære avdrag på langsiktig gjeld.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 759 062,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 3 mill. til ekstraordinært prosjekt som gjelder drenering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Malerhaugen Byggeselskap.

Lån

A/S Malerhaugen Byggeselskap har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, lånebetingelser og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Malerhaugens Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Malerhaugens Byggeselskaps årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning – AS Malerhaugens Byggeselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 630 368	1 574 016	1 641 000	1 630 000
Andre inntekter	3	1	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 630 369	1 574 086	1 641 000	1 630 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-4 969	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-113 615	-111 805	-114 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-9 733	-24 200	-11 000	-2 000
Kontingenter		-1 490	-990	0	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-475 271	-208 672	-618 000	-3 232 000
Forsikringer		-189 215	-145 322	-150 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-280 258	-261 688	-280 000	-282 000
Energi/fyring		0	-3 421	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-187 040	-183 681	-180 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-40 234	-56 427	-33 500	-33 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 367 884	-1 069 040	-1 459 960	-4 164 960
DRIFTSRESULTAT		262 485	505 046	181 040	-2 534 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 866	27 209	0	0
Finanskostnader	12	-124 707	-143 978	-15 000	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 841	-116 769	-15 000	-192 000
ÅRSRESULTAT		163 643	388 277	166 040	-2 726 960
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		163 643	388 277		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	301 181	301 181
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		301 182	301 182
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 546	350
Forskuddsbetalte kostnader		47 556	235 975
Driftskonto OBOS-banken		180 220	202 179
Sparekonto OBOS-banken		1 547 313	1 541 717
SUM OMLØPSMIDLER		1 777 635	1 980 221
SUM EIENDELER		2 078 817	2 281 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	149 600	149 600
Udekket tap	16	-2 105 902	-2 269 545
SUM EGENKAPITAL		-1 956 302	-2 119 945
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 016 546	4 154 604
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 016 546	4 154 604
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 873	9 026
Leverandørgjeld		5 107	236 865
Påløpte renter		593	853
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 573	246 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 078 817	2 281 403
Pantstillelse	18	9 357 881	9 357 881
Garantiansvar		0	0



Oslo, 18.03.2021
Styret i AS Malerhaugens Byggeselskap

Wenche Bjørnebekk/s/ Marie Melgård/s/ Tor André Tønnesland/s/ Ingvild Hestad Torkelsen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Boligleie	1 183 632
Lån	266 160
Kabel-tv	180 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 630 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	1
SUM ANDRE INNETEKTER	1

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 969.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 733
SUM KONSULENTHONORAR	-9 733

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-465 271
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-475 271

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-151 400
Feieavgift	-7 535
Renovasjonsavgift	-121 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 258

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

Container	-33 164
Andre fremmede tjenester	-1 436
Trykksaker	-964
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-1 036
Bank- og kortgebyr	-3 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 234

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	204
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 928
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNTEKTER	25 866

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-124 707
SUM FINANSKOSTNADER	-124 707

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	301 181
SUM BYGNINGER	301 181

Tomten ble kjøpt i 1920.

Gnr.130/bnr.17-23

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	20 000
Avskrevet tidligere	-19 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 149 600

fordelt på 1496 aksjer à kr 100.

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

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 596 544	
Nedbetalt tidligere	441 940	
Nedbetalt i år	138 058	
		-4 016 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 016 546

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 016 546
TOTALT	4 016 546

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	301 181
TOTALT	301 181



Innkomne forslag og saker fra styret

Innkomne forslag

Sak 5: Forslag til endringer av vedtekter punkt 4.7

Forslagsstillere: LHA 20

Vi ønsker at det skal bli mulig for hver husstand (firemannsbolig) å føre opp en bod i forlengelse av/tilknytning til allerede eksisterende bod, som blir tilgjengelig for hele husstanden. Aksjonærene forplikter seg til å sette opp boden i henhold til de retningslinjer som er fastsatt av selskapet.

Bakgrunnen for forslaget er flerdelt: Bodreglementet på Malerhaugen ble vedtatt i 2004. Siden da har det vært en kraftig befolkningsvekst på Ensjø, og de neste årene er det ventet at 7000 flere personer skal flytte til vår området. Med befolkningsvekst kommer det også utfordringer.

Antallet tyverier økt betraktelig på Malerhaugen de siste årene. Å låse sykler ute i stativ er ikke godt nok for å hindre at sykler blir stjålet. Mange har flere sykler per familie, og det er ikke plass i egen bod til å oppbevare dette. I tillegg kvitter flere og flere seg med bil, for heller å velge seg el-sykkel og lastesykler, som har økt risiko for å bli stjålet dersom disse står ute. Vi mener derfor det ville vært hensiktsmessig for boenhetene å få tilgang til en fellesbod for oppbevaring av sykler.

Det mange barnefamilier i vårt byggfellesskap. Vi mener det er ønskelig for fellesskapet på Malerhaugen at familier med barn flytter hit og blir boende. Men med flere barn i hver husstand er det trangt om plassen for vogner. I flere hus står vognene inne i oppgangen, noe som kan utgjøre en fare hvis brann. Å ha vogner ute er også risikofyllt med tanke på tyveri. Vi mener en fellesbod vil løse denne utfordringen.

I vedtektene for Malerhaugen byggfellesskap heter det at "Til hvert hus kan det bygges inntil 4 boder, det vil si en bod tilknyttet hver leilighet i huset".

Vi ønsker å endre dette til:

"Til hvert hus kan det bygges inntil 4 boder, det vil si en bod tilknyttet hver leilighet i huset. Det kan i tillegg søkes styret om å bygge en fellesbod, i tilknytning til/forlengelse av allerede eksisterende boder, for de fire andelshaverne i hvert hus. Fellesboden skal bygges i henhold til tegninger, materialvalg og farger som er utarbeidet for bodoppsetting av selskapet. Høyde skal være tilsvarende eksisterende bod. Grunnflaten av fellesbod skal være maksimalt 50 prosent av summen av arealet av de fire eksisterende bodene."

Dersom forslaget går igjennom, vil det også bety en oppdatering av selve bodreglementet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget blir vedtatt.

Sak 6: Åpne for å lage fransk balkong fra andre etasje*Forslagsstiller: Claus Fiske*

Vedlagt er følgende tegning:

**Styrets innstilling:****Forslaget avvises.**

Forslaget kan ikke realitetsbehandles av generalforsamlingen. Styret ber forslagsstiller om å komme tilbake i neste periode med forslag til vedtektsendring for å bygge ut fasade som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Styret vil også vise til at husene på Malerhaugen er oppført på gul liste. Det betyr at Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen, og at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer. Dette bør undersøkes hvorvidt fransk balkong er tillatt før vedtektene endres.

Sak 7: Forslag om innsettelse av stålrør i pipene*Forslagsstiller: Nicola Heitmann*

Jeg foreslår at det utredes å sette inn stålrør i pipene. En slik rehabilitering endrer de såkalte oppstillingsvilkårene for skorsteinen, og to av sidene kan dekkes til, gitt at oppstillingsvilkår 3 tilfredsstilles. Stålrør gir også en tryggere pipe.

Jeg antar at det kan være behov for endringer knyttet til tildekking i flere leiligheter etter tilsyn fra feier i oktober 2020. Videre antar jeg at flere kan ha ønske om mulighet til å kle



inn pipa på en eller to sider. Jeg har fått antydning en pris på rundt 30.000 for rehabilitering av en pipe (muligens rimeligere ved rehabilitering av flere). Muligheten for gjennomføring av rehabilitering ved stålrør, samt pris bør undersøkes nærmere.

Det er etter det jeg forstår gjennomført piperehabilitering i aksjelaget i 2013. Gitt at dette er gjort ved glidestøp, endrer det ikke oppstillingsvilkårene for pipen, og ingen av sidene kan være dekket til. Det kan imidlertid være en fordel at svakheter allerede er utbedret dersom man skal sette inn en foring i pipen.

Styrets innstilling:

Styret utreder å innsette stålrør i pipene i forbindelse med det større rehabiliteringsprosjektet i boligselskap.

Saker fra styret:

Sak 8: Malerhaugveien veilag og parkering i byggeselskapet

Malerhaugveien veilag har ansvaret for parkeringsplassene i Malerhaugveien (MHV). Veilaget ble i sin tid organisert som et samarbeid mellom de omkringliggende eiendommer om den private veien, samt om parkeringen i MHV. Parkeringen i MHV ble organisert med parkeringskort og et parkeringsselskap som kontrollerte. Det var en kontaktperson utenfor vårt byggeselskap som koordinerte dette og de i vårt byggeselskap som ønsket fikk parkeringskort. For et par år siden var vedkommende ikke interessert i å ha dette ansvaret lenger og fortalte dette til bekjente i byggeselskapet. Det førte til at vedkommende opprettet et organisasjonsnummer i Brønnøysund og det ble opprettet et styre med ham som styreleder og eiere i MHV 11 som styremedlemmer. De bestemte at kun eiere i LHA14 og MHV 11 skulle benytte parkeringen og betale for vedlikehold av parkeringen. Dette er uryddig juridisk siden det er byggeselskapet og ikke de to husene som er juridiske enheter. Styret skal derfor i kommende periode ordne de formelle og praktiske forholdene slik at det er byggeselskapet som har ansvar inn i veilaget og at parkeringen åpnes for alle i boligselskapet som ønsker det.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal i kommende periode ordne de formelle og praktiske forholdene slik at det er byggeselskapet som har ansvar inn i veilaget og at parkeringen åpnes for alle i boligselskapet som ønsker det.
2. Styret skal finne en mer rettfærdig løsning på bruken av byggeselskapets parkeringsplasser.

Sak 9: Gjerder i byggeselskapet.

Generalforsamlingen i 2019 ba styret om å utrede vedlikehold og utskifting av gjerder i byggeselskapet. Dette ble utredet av daværende styre, men ikke lagt fram for generalforsamlingen i 2020. På grunn av korona ble det en digital generalforsamling hvor kun de mest prekære sakene ble behandlet, og dette utsatt til neste generalforsamling.

Det viste seg at det var svært mange eiere og hus som ikke var interessert i å kutte hekker for å etablere nye nettinggjerder. Det er svært mange ulike ønsker for hvordan hekker og gjerder skal løses i byggeselskapet. Dette taler for at dette løses av det enkelte hus innenfor noen retningslinjer. Styret foreslår derfor at denne saken tas med inn i saken der det foreslås at styret skal finne konkrete løsninger på ansvarsfordeling mellom byggeselskap, hus og eiere.

Forslag til vedtak:

Styret tar med ansvar for gjerder og hekker inn i den samlede planen for ansvarsfordeling for vedlikehold i byggeselskapet.

Sak 10: Vedlikehold

I forbindelse med vedlikeholdsarbeid av enheter i Malerhaugen Byggeselskap erfarer styret at det kommer sprikende tilbakemeldinger fra eksterne aktører om hva av vedlikeholdet som bør være byggeselskapet sitt ansvar og hva som er den enkelte eiers ansvar. Styret savner klarere grenser for dette, og en tydelig fordeling av ansvar mellom byggeselskapet og den enkelte eier. Å få på plass en tydeligere ansvarsfordeling vil gi beboere en bedre oversikt over hva de selv er ansvarlig for og hva de kan forvente at styret tar seg av. Dette henger også sammen med hvordan økonomien i byggeselskapet skal være. Det er en tradisjon for at kostnader i størst mulig grad skal tas av de enkelte eiere og hus etterhvert, slik at ikke gjeld og felleskostnader øker. Dette får den enkelte eier igjen for ved et eventuelt salg. Det er slik de fleste sameier gjør det til forskjell fra borettslag. Siden vi er et aksjeselskap kan vi løse dette slik vi selv ønsker.

Forslag til vedtak: Det blir en styresak for det kommende styret i Malerhaugen byggeselskap å lage en oversikt over ansvarsfordeling og økonomi knyttet til vedlikehold i byggeselskapet.



Valgkomiteens innstilling.

Leilighetsnr	Adresse	Etternavn	Fornavn	Epostadresse	Mobil	Innstilling	Kommentar
	Malerhaug			t_otto@ho		Styremedlem	
44	veien 11	Tønnesland	Tor André	tmail.com	94149445	2021-2023	Gjenvalg
	Lensmann			oyvindgw			
	Hiorths Allé		Øyvind	@gmail.co		Styremedlem	
14	15	Wennesland	Grøslie	m	97777303	2021-2023	Ny inn
	Lensmann						
	Hiorths Allé		Ingvild	ingvildht@		Styremedlem	
33	20	Torkelsen	Hestad	gmail.com	97089189	2020-2022	Ikke på valg
	Lensmann			mariemelg			
	Hiorths Allé			ard@gmail		Styremedlem	
34	20	Melgård	Marie	.com	98432277	2020-2022	Ikke på valg
	Lensmann						
	Hiorths Allé					Varamedlem	
23	17	Heieren	Hanne		91640455	2021-2022	Ny inn
	Lensmann			pal.dimme			
	Hiorths Allé			n@gmail.c		Varamedlem	
40	21	Dimmen	Pål	om	92245544	2021-2022	Gjenvalg
	Lensmann			lisbethpriv			
	Hiorths Allé			at@hotmail			
9	14	Øien-Andersen	Lisbeth	l.com	92632734	Valgkomite 2022	Gjenvalg
	Lensmann						
	Hiorths Allé			wnkebb@g			
5	12	Bjørnebekk	Wenche	mail.com	91515932	Valgkomite 2022	Ny inn

I henhold til vedtektene vil styret selv velge selv sin styreleder og nestleder.

Orientering om aksjeselskapets drift**Forsikring**

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079. 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.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

HMS

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre. Styret ivaretar internkontrollen av 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.

Kabel-TV

Internett og kabel-tv levers i dag av TELIA. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Energimerking

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



Stemmeseddel - årsmøte 2021 i A/S Malerhaugen Bygge-selskap

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

Møtet åpner 6. mai kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.

- Møtet lukkes 14. mai kl. 12.00.

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- Nathalie Edvardsson, og Jannie S. Johansen signerer protokollen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godtgjørelse til styret. (se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Styret foreslår å øke det faste honoraret til kr. 86.000,-. Styret foreslår et tillegg for ekstraordinært styrearbeid, vedlikehold og byggesaker på kroner 10.000,-.

Forslag til vedtak: Sum godtgjørelse til styret settes til kr. 96.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Forslag til endringer av vedtekter punkt 4.7 (Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Forslag til vedtak: Endring av vedtektenes punkt 4.7 til: "Til hvert hus kan det bygges inntil 4 boder, det vil si en bod tilknyttet hver leilighet i huset. Det kan i tillegg søkes styret om å bygge en fellesbod, i tilknytning til/forlengelse av allerede eksisterende boder, for de fire andelshaverne i hvert hus.

Fellesboden skal bygges i henhold til tegninger, materialvalg og farger som er utarbeidet for bodoppsettning av selskapet. Høyde skal være tilsvarende eksisterende bod. Grunnflaten av fellesbod skal være maksimalt 50 prosent av summen av arealet av de fire eksisterende bodene."

Dersom forslaget går igjennom, vil det også bety en oppdatering av selve bodreglementet.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Sak 6: Åpne for å lage fransk balkong fra andre etasje.

(Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Forslaget kan ikke realitetsbehandles av generalforsamlingen. Styret ber forslagsstiller om å komme tilbake i neste periode med forslag til vedtektsendring for å bygge ut fasade som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Styret vil også vise til at husene på Malerhaugen er oppført på gul liste. Det betyr at Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen, og at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer. Dette bør undersøkes hvorvidt fransk balkong er tillatt før vedtektene endres.

Forslag til vedtak: Siden forslaget ikke kan realitetsbehandles av generalforsamlingen, tas dette til etterretning. Forslagsstiller må komme tilbake med forslag til endringer av vedtekter. Det må på forhånd søkes Plan og bygningsetaten hvorvidt fransk balkong er tillat.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7: Forslag om innsettelse av stålrør i pipene

(Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Styret utreder å innsette stålrør i pipene i forbindelse med det større rehabiliteringsprosjektet i boligselskap.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8: Malerhaugveien veilag og parkering i byggeselskapet

(Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Forslag til vedtak:

1. Styret skal i kommende periode ordne de formelle og praktiske forholdene slik at det er byggeselskapet som har ansvar inn i veilaget og at parkeringen åpnes for alle i boligselskapet som ønsker det.
2. Styret skal finne en mer rettferdig løsning på bruken av byggeselskapets parkeringsplasser.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9: Gjerder i byggeselskapet.

(Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Forslag til vedtak: Styret tar med ansvar for gjerder og hekker inn i den samlede planen for ansvarsfordeling for vedlikehold i byggeselskapet.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--



Sak 10: Vedlikehold

(Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.)

Forslag til vedtak: Det blir en styresak for det kommende styret i Malerhaugen byggeselskap å lage en oversikt over ansvarsfordeling og økonomi knyttet til vedlikehold i byggeselskapet.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år.	Tor André Tønnesland	
Styremedlem for 2 år.	Øyvind Grøslie Wennesland	
Varamedlem for 1 år.	Hanne Heieren	
Varamedlem for 1 år.	Pål Dimmen	
Valgkomite for 1 år.	Lisbeth Øien-Andersen	
Valgkomite for 1 år.	Wenche Bjørnebekk	

Stemmeseddel må leveres innen nevnte frist.