



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 635 368	1 630 369
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 635 368</b>	<b>1 630 369</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		109 536	66 060
Annen driftskostnad		1 421 482	1 301 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 531 018</b>	<b>1 367 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>104 350</b>	<b>262 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 940	25 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 940</b>	<b>25 866</b>
Annen finanskostnad		106 561	124 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 561</b>	<b>124 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 621</b>	<b>-98 841</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 729	163 643
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 235	50 102
Sum fordringer		49 235	50 102
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 116	1 727 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 116	1 727 534
Sum omløpsmidler		1 650 352	1 777 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 951 534</b>	<b>2 078 817</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>149 600</b>	<b>149 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 080 173	2 105 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 080 173</b>	<b>-2 105 902</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 930 573</b>	<b>-1 956 302</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 868 333	4 016 546
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 868 333</b>	<b>4 016 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 868 333</b>	<b>4 016 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		604	593
Leverandørgjeld		282	5 107
Annen kortsiktig gjeld		12 887	12 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 774</b>	<b>18 573</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 882 106</b>	<b>4 035 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 951 534</b>	<b>2 078 817</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305826

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 930 926 973  
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 635 368	1 630 369
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 635 368</b>	<b>1 630 369</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		109 536	66 060
Annen driftskostnad		1 421 482	1 301 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 531 018</b>	<b>1 367 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>104 350</b>	<b>262 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 940	25 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 940</b>	<b>25 866</b>
Annen finanskostnad		106 561	124 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 561</b>	<b>124 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 621</b>	<b>-98 841</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 729	163 643
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>



Organisasjonsnr: 930 926 973  
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 235	50 102
Sum fordringer		49 235	50 102
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 116	1 727 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 116	1 727 534
Sum omløpsmidler		1 650 352	1 777 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 951 534</b>	<b>2 078 817</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>149 600</b>	<b>149 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 080 173	2 105 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 080 173</b>	<b>-2 105 902</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 930 573</b>	<b>-1 956 302</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 868 333	4 016 546
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 868 333</b>	<b>4 016 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 868 333</b>	<b>4 016 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	604	593
Leverandørgjeld	282	5 107
Annen kortsiktig gjeld	12 887	12 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>13 774</b>	<b>18 573</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 882 106</b>	<b>4 035 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 951 534</b>	<b>2 078 817</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

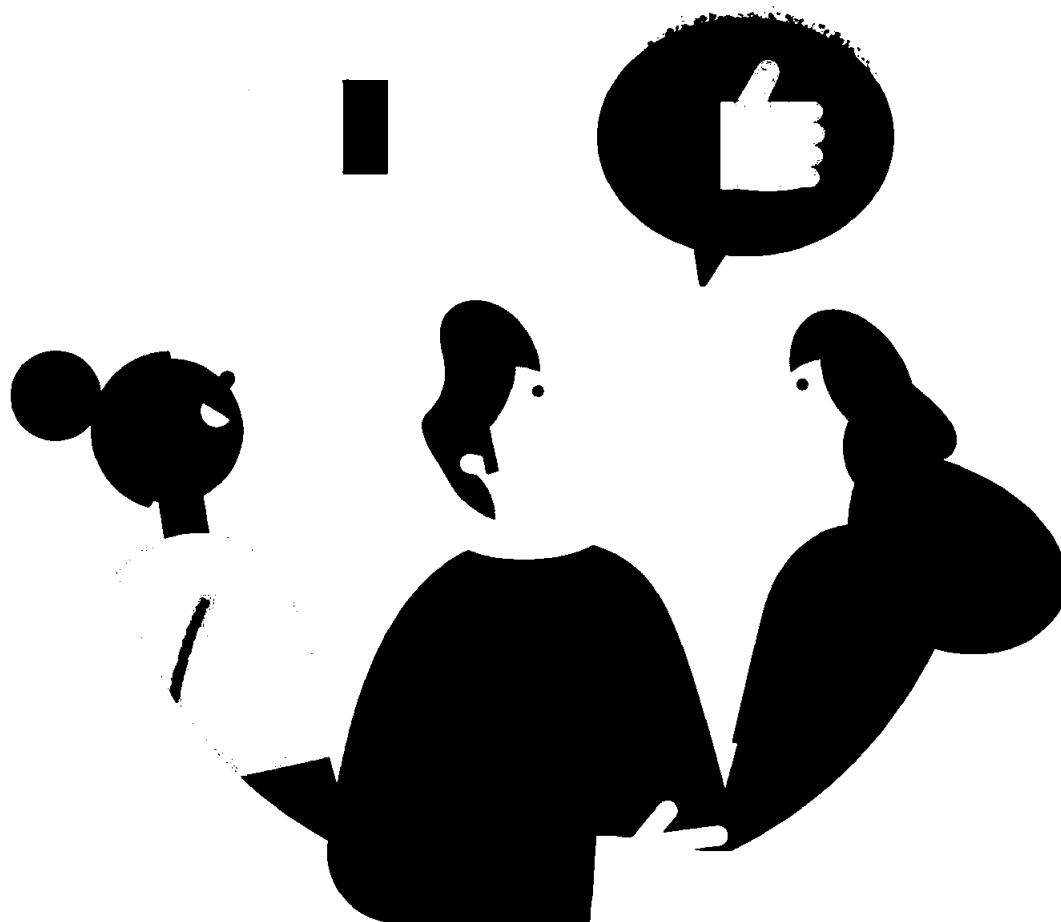
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7200 A/S Malerhaugen Byggeselskap





## **Til aksjonærene i A/S Malerhaugen Byggeselskap**

**Velkommen til generalforsamling, 12. mai 2022 kl. 18.00 i Velhuset til Malerhaugen Vel, Fyrstikkalléen 2 B.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A/S Malerhaugen Byggeselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i A/S Malerhaugen Byggeselskap  
avholdes 12. mai 2022 kl. 18.00 i velhuset til Malerhaugen Vel.

---

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 møtedeltaker som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2021
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Høyde på hekker
  - B) Endring av vedtektene om aksjeeierens vedlikeholdsplikt
  
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingvild Hestad Torkelsen	Lensmann Hiorths Allé 20
Styremedlem	Marie Melgård	Lensmann Hiorths Allé 20
Styremedlem	Tor André Tønnesland	Malerhaugveien 11
Styremedlem	Øyvind Grøslie Wennesland	Lensmann Hiorths Allé 15
Varamedlem	Pål Dimmen	Lensmann Hiorths Allé 21
Varamedlem	Hanne Heieren	Lensmann Hiorths Allé 17

### Valgkomiteen

Lisbeth Øien-Andersen	Lensmann Hiorths Allé 14
Wenche Bjørnebekk	Lensmann Hiorths Allé 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### 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 Alle 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 21  
Malerhaugveien 11

Gårdsnummer 130 og bruksnummer 17 og 23

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

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, regnskaps sjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er PWC.

**Styrets arbeid**

Styret har i alt gjennomført syv styremøter enten fysisk eller digitalt, og én styremiddag siden konstituering 7. juni. Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post.

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. Da ett av styremedlemmene trakk seg starten av perioden, rykket vara opp som styremedlem. Styret har iløpet av året kun hatt én vararepresentant.

Styrets arbeid har i stor grad gått med på å følge opp vedlikeholdssaken og vedtakene fra fjorårets generalforsamling.

Styret behandlet tre større forsikringsaker. Én leilighet er planlagt lagt ut for salg i perioden, og styret har godkjent én søknad om utbygging av kjellerrom.

**Utbedring/vedlikehold**

Styret besluttet i fjor å gå i gang med et utvendig rehabiliteringsarbeid av husene i byggselskapet. Del én, drenering av Lensmann Hiorths allé 17, er gjennomført. Del to, vedlikehold av murhus og muren rundt Lena Hiorths plass, skal iverksettes snarlig.

Styret har også satt i gang et arbeid for å få malt gjerdene rundt Lena Hiorths plass og gjerdet mot Malerhaugveien. Dette vil også starte omgående.

I forbindelse med en større vannlekkasje, ble det klart at det er liten oversikt i byggselskapet over de utvendige hovedstoppekranene. Styret skal ha en befaring med rørlegger, og bytte ut eventuelle defekte kraner.

Styret har gått til innkjøp av ny fellesstige.

**Oppfølging av saker**

Styret har sett på behovet for å få innsatt stålrør i pipene i forbindelse med det større rehabiliteringsprosjektet i byggselskapet. Konklusjonen er at det ikke er behov for å gjennomføre piperehabilitering nå. Det er hver enkelt aksjonærs ansvar å påse at sidene ikke er dekket, og at øvrig brannsikring er tilstrekkelig i sin enhet.

Ved fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle se på de formelle og praktiske forholdene rundt Malerhaugen Veilag, samt en mer rettferdig bruk av byggselskapets parkeringsplasser. Styrets konklusjon er at Malerhaugen Veilag er et eget selskap. Styret i byggselskapet har ingen ansvar eller rolle rundt selskapets gjøren og laden. Det er derfor styrets konklusjon at vi ikke går videre med denne saken.

Når det gjelder bruken av parkeringsplassene i byggselskapet, mener styret at "første-mann-til-mølla"-prinsippet fungerer, og ønsker å fortsette med det.



Styret har fulgt opp vedtaket om å lage en oversikt over ansvarsfordeling og økonomi knyttet til vedlikehold i byggselskapet. Ansvaret for gjerder og hekker er en del av dette. Oversikten vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

### **Andre saker**

Styret har gjennomgått og digitalisert det gamle papirarkivet for byggselskapet. Arkivet har imidlertid store hull. Dersom beboere sitter på gamle styrepapirer, må dette gjerne leveres inn slik at også dette kan gjennomgås og digitaliseres.

Styret har utarbeidet HMS-rutiner for byggselskapet og gjennomført en omfattende HMS-kontroll av alle hus. Formålet er å ha HMS-rutiner på plass, og kunne dokumentere utført internkontroll. Styret har sendt ut en fellesmelding via SMS til alle beboere med oppfordring om HMS-forbedringer.

Styret har vært i kontakt med Winterhaven borettslag med forespørsel om å åpne opp gjerdet mellom våre to eiendommer siden dette brukes som snarvei av beboere. Winterhaven har avvist dette.

### **Arrangement**

På grunn av koronasituasjonen ble også årets sommerfest avlyst. Vi håper å komme sterkere tilbake sommeren 2022.

Det ble leid inn container for hageavfall i juni, det har vært én fellesdugnad i oktober, og det vil bli kalt inn til dugnad våren 2022.

### **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@styererommet.no](mailto:malerhaugenbyggeselskap@styererommet.no).

Styret bruker Facebook aktivt for å nå ut med beskjeder og oppdateringer til eiere/beboere på vår Facebook-gruppe, og opplever at dette fungerer godt.

Styret har også tatt initiativ til at flere beboere skal logge seg inn og ta i bruk OBOS portal Vibbo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 635 368.

Andre inntekter gjelder salg av del av tomteareal.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 531 018.

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

Kostnader til drift og vedlikehold i 2021 er i hovedsak knyttet til drenering av bygg.

Styrehonorar er høyere enn budsjettet, og det skyldes vedtak på generalforsamlingen i 2021 der det ble vedtatt ett høyere styrehonorar og et eget tillegg stort kr. 10 000. Totalt styrehonorar ble vedtatt til 96 000.

### Resultat

Årets resultat på kr 25 729 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 636 578.

Arbeidskapitalen representerer selskapets økonomiske «buffer» som skal dekke kostnadene som kommer ujevnt gjennom året, samt eventuelle uforutsette kostnader som eventuelt skulle oppstå i løpet av året. Selskapet har god likviditet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært løpende drift og vedlikehold til større vedlikehold. Det er ikke satt av midler til større vedlikeholdsoppgaver.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2022.

Kabel TV/internett økte med 8% fra januar 2022. For øvrig er budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Malerhaugen Byggeselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert AS Malerhaugen Byggeselskaps årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 Malerhaugen 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 630 368	1 630 368	1 630 000	1 645 000
Andre inntekter	3	5 000	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 635 368</b>	<b>1 630 369</b>	<b>1 630 000</b>	<b>1 645 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 536	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-96 000	-60 000	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 795	-4 969	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-114 410	-113 615	-117 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-20 065	-9 733	-2 000	-2 000
Kontingenter		-1 490	-1 490	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-558 692	-475 271	-3 232 000	-332 000
Forsikringer		-216 768	-189 215	-195 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-287 458	-280 258	-282 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 223	-187 040	-193 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-26 580	-40 234	-33 500	-33 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 531 018</b>	<b>-1 367 884</b>	<b>-4 128 960</b>	<b>-1 306 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>104 350</b>	<b>262 485</b>	<b>-2 498 960</b>	<b>338 040</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 940	25 866	0	0
Finanskostnader	12	-106 561	-124 707	-192 000	-296 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-78 621</b>	<b>-98 841</b>	<b>-192 000</b>	<b>-296 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>25 729</b>	<b>163 643</b>	<b>-2 690 960</b>	<b>42 040</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		25 729	163 643		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	301 181	301 181
Andre varige driftsmidler		1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>301 182</b>	<b>301 182</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 546
Forskuddsbetalte kostnader		49 235	47 556
Driftskonto OBOS-banken		45 443	180 220
Sparekonto OBOS-banken		1 555 673	1 547 313
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 650 352</b>	<b>1 777 635</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 951 534</b>	<b>2 078 817</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	149 600	149 600
Udekket tap	15	-2 080 173	-2 105 902
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 930 573</b>	<b>-1 956 302</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 868 333	4 016 546
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 868 333</b>	<b>4 016 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 887	12 873
Leverandørgjeld		283	5 107
Påløpte renter		604	593
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 774</b>	<b>18 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 951 534</b>	<b>2 078 817</b>
Pantstillelse	17	9 357 881	9 357 881
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_03.04.2022

Styret i AS Malerhaugens Byggeselskap

Ingvild Hestad Torkelsen/s/

Marie Melgård/s/

Tor André Tønnesland/s/

Øyvind Grøslie Wennesland/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Boligleie	1 183 632
Lån	266 160
Kabel-tv	180 576
<b>SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 630 368</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Grunnerverv	5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 536
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 536</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 96 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 795.

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

OBOS Prosjekt AS	-8 643
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 423
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 065</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-44 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-513 482
Kostnader dugnader	-561
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-558 692</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-155 518
Feieavgift	-9 405
Renovasjonsavgift	-122 536
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-287 458</b>

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

Container	-17 986
Andre fremmede tjenester	-281
Trykksaker	-490
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-912
Bank- og kortgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-3 830
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 580</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 360
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 580
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 940</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 561
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-106 561</b>

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

Kostpris/bokført verdi	301 181
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>301 181</b>

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****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: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 596 544
Nedbetalt tidligere	579 998
Nedbetalt i år	148 213
	-3 868 333
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 868 333</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 868 333
<b>TOTALT</b>	<b>3 868 333</b>

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

Bygninger	301 181
<b>TOTALT</b>	<b>301 181</b>



## Innkommne forslag.

### A) Høyde på hekker

1. Forslagsstiller: Monica Jensen.

Her kommer derfor forslag til et nytt punkt i vedtektenes punkt 4.7 for andre gang og at følgende 2 avsnitt kan lyde som følger:

"Aksjonærene skal påse at hekker ikke overgår 180 cm i høyde. Med hekk menes en rekke med nærstående busker eller tresorter, plantet slik at de danner en barriere for markere en grense på et område. Hvis aksjonæren ikke utfører nødvendig beskjæring etter varsel, kan styret iverksette tiltak for aksjonærens regning."

Hele punkt 4.7 vil da se slik ut etter en evt endring om det er enighet om dette.

#### 4.7 Disponering av del av hage, gjerder og boder

Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus.

Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus.

Aksjonærene skal påse at hekker ikke overskrider 180 cm i høyde. Med hekk menes en rekke med nærstående busker eller tresorter, plantet slik at de danner en barriere for markere en grense på et område. Hvis aksjonæren ikke utfører nødvendig beskjæring etter varsel, kan styret iverksette tiltak for aksjonærens regning.

Det er også den enkelte aksjonærs ansvar å vedlikeholde/forny interne gjerder mellom husenes eiendommer og for port nr. 2 som enkelte av husene har. Kostnadene skal i alle disse tilfeller deles likt på aksjonærene i de enkelte hus. Når det gjelder gjerdene i selskapets eiendomsgrense har selskapet det fulle vedlikehold og fornyelse av disse. Det samme gjelder for port 1 inn til hvert av husene. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig.

\*\*\*\*

#### 1. Styrets innstilling:

Styret er enig i at det er lurt med en høydegrense for busker og hekker. Selv om granneloven ikke gjelder for hagene i byggeselskapet, ønsker styret likevel å legge seg opp til høyden som angis i denne loven.



**Forslag til vedtak:**

Vedtektenes punkt 4.7 endres til:

***Aksjonærene skal påse at hekker ikke overskrider 200 cm i høyde. Med hekk menes en rekke med nærstående busker eller tresorter, plantet slik at de danner en barriere for å markere en grense på et område. Det er den enkelte aksjonærs ansvar å vedlikeholde hekker på egen eiendom.***

**B) Endring av vedtektene, aksjonærenes vedlikeholdsplikt**

Forslag vedtekstendringer, generalforsamling i Malerhaugen Byggeselskap 2022.

Forslagsstiller: Lisbeth Øien-Andersen, LHA nr. 14.

Jeg foreslår at vedtektenes punkt 4.2, første punkt og punkt 4.3, 2. avsnitt endres.

Begrunnelse:

Det fremstår uklart hva som er boligens «felles forgreiningspunkt». Siden det er to ulike hovedavløpsrør/vanninntak (venstre og høyre side) så er det jo flere ulike «felles forgreiningspunkter». Dette danner grobunn for usikkerhet og mulige konflikter innad et hus ved en eventuell vannlekkasje og ødelagte rør.

Uklarheten i punktet fører også tvil om hvem som har vedlikeholdsplikt for husets ulike rør og kan føre til mangefullt vedlikehold som igjen vil påvirke verdien av borettslagets boligmasse. Mangelfullt vedlikehold vil normalt også påvirke borettslagets forsikring og gi redusert eller ingen utbetaling ved skade.

Ny tekst er også i tråd med borettslagsloven som sier følgende i § 5-17.Vedlikehold o.a. frå laget, punkt 2:

*Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.*

**NÅVÆRENDE TEKST:**

**4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

Alt vedlikehold, i den enkelte leilighet, herunder reparasjon, utskifting og påkostninger er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med husets felles forgreiningspunkt fram til boenheten.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringssskap.
- Hele inngangsdøren til den enkelte leilighet.



- Alle leilighetens vinduer, både ut- og innside, er den enkelte aksjonær ansvarlig for, dette gjelder både vedlikehold og fornyelse/utskifting.

Alle fire aksjonærer i hvert hus er i fellesskap ansvarlig for følgende:

- Alle vinduene i husets fellesarealer. Dette gjelder både ut- og innvendig vedlikehold (maling, kitting o.l.) og fornyelse/utskifting.
- Husets inngangsdør, inklusive callingutstyr, ringeklokker og lignende.
- Vedlikehold av trappeoppgangen fra kjeller til loft
- Fellesområdene i kjeller og på loft som inkluderer dører, vinduer, sluk/avløp.

Demokratiet råder slik at eierne tilknyttet minst 3 av de 4 leilighetene bestemmer om vedlikeholdsarbeid /tiltak utføres eller ikke. Bruk av for eksempel advokat i forbindelse med konfliktløsning internt i huset må bekostes av husets beboere.

Fellesområdene er omfattet av kjøp av leilighet i byggeselskapet. Kjøpers forpliktelser til å orientere seg om boligens stand omfatter også dette.

#### 4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

*Eksempler; Vedlikehold av husenes fasade, pipeløp i husene, tak og rør fra kommunal ledningsnett til husets felles forgreiningpunkt.*

Aksjeeierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

NY TEKST:

#### 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, i den enkelte leilighet, herunder reparasjon, utskifting og påkostninger er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- *Innvendige rør i leiligheten fra leilighetens stoppekran og vannlås.*
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap.
- Hele inngangsdøren til den enkelte leilighet.



- Alle leilighetens vinduer, både ut- og innside, er den enkelte aksjonær ansvarlig for, dette gjelder både vedlikehold og fornyelse/utskifting.

Alle fire aksjonærer i hvert hus er i fellesskap ansvarlig for følgende:

- Alle vinduene i husets fellesarealer. Dette gjelder både ut- og innvendig vedlikehold (maling, kitting o.l.) og fornyelse/utskifting.
- Husets inngangsdør, inklusive callingutstyr, ringeklokker og lignende.
- Vedlikehold av trappeoppgangen fra kjeller til loft
- Fellesområdene i kjeller og på loft som inkluderer dører, vinduer, sluk/avløp.

Demokratiet råder slik at eierne tilknyttet minst 3 av de 4 leilighetene bestemmer om vedlikeholdsarbeid /tiltak utføres eller ikke. Bruk av for eksempel advokat i forbindelse med konfliktløsning internt i huset må bekostes av husets beboere.

Fellesområdene er omfattet av kjøp av leilighet i byggeselskapet. Kjøpers forpliktelser til å orientere seg om boligens stand omfatter også dette.

#### 4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

*Eksempler; Vedlikehold av husenes fasade, pipeløp i husene, tak og vedlikeholde felles rør, ledninger og andre felles installasjoner som går gjennom hvert hus.*

Aksjeeierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

#### **Styrets innstilling:**

Byggselskapet har spesielle vedtekter sammenlignet med hva som er vanlig i aksjeselskap og borettslag. Prinsippet er at vedlikeholdskostnadene tilfaller hvert enkelt hus, og at husene selv må bestemme hvilke vedlikehold som skal utføres. Det kan by på utfordringer. Styret mener aksjeselskapet må ta en prinsipiell vurdering om felles vedlikehold fremover skal bekostes av aksjeselskapet eller hvert enkelt hus. Skal flere felles vedlikeholdsoppgaver bekostes og behandles av styret, kan det føre til mindre konflikt, men da vil også felleskostnadene øke når aksjeselskapet tar over disse.

Styret ønsker derfor å grundigere til verks før vedtektene endres.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret ønsker å lage en gruppe/komité bestående av styret og eiere hvor vi går gjennom dette. Forslag til endringer av vedtektene vil tas opp på en senere generalforsamling.



**Valg av styre/Valgkomiteens innstilling:**

**Pål Dimmen**

Lensmann Hiorths Allé 21

**Styremedlem 2021-2023**

Gått inn som vara for Tor André Tønnesland

**Øyvind Grøslie Wennesland**

Lensmann Hiorths Allé 15

**Styremedlem 2021-2023**

Ikke på valg

**Ingvild Hestad Torkelsen,**

Lensmann Hiorths Allé 20

**Styremedlem 2022-2024**

Innstilles til ny periode

**Marie Melgård**

Lensmann Hiorths Allé 20

**Styremedlem 2022-2024**

Innstilles til ny periode

**Hanne Heieren**

Lensmann Hiorths Allé 17

**Varamedlem 2022-2023**

Innstilles til ny periode

**Morten Jackobsen**

Lensmann Hiorths Allé 14

**Varamedlem 2022-2023**

Ny

**Valgkomité**

**Lisbeth Øien-Andersen**

Lensmann Hiorths Allé 14

**Valgkomite 2023**

Innstilles til ny periode

**Wenche Bjørnebekk**

Lensmann Hiorths Allé 12

**Valgkomite 2023**

Innstilles til ny periode



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### 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](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om boligaksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



7200 A/S Malerhaugen Byggeselskap

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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