



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 887 644	2 608 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 887 644</b>	<b>2 608 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 212 122	2 484 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 349 042</b>	<b>2 621 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>538 602</b>	<b>-13 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 201	22 561
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 201</b>	<b>22 561</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 201</b>	<b>22 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		586 803	9 367
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			46 260
Andre fordringer		323 761	189 190
Sum fordringer		323 761	235 450
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 157	1 819 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 157	1 819 129
Sum omløpsmidler		2 390 918	2 054 579
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 390 918</b>	<b>2 054 579</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 032 290	1 445 487
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 032 290</b>	<b>1 445 487</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 032 290</b>	<b>1 445 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		321 591	579 835
Annen kortsiktig gjeld		37 037	29 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>358 628</b>	<b>609 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>358 628</b>	<b>609 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 390 918</b>	<b>2 054 579</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498757

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 987 240 881  
EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 887 644	2 608 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 887 644</b>	<b>2 608 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 212 122	2 484 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 349 042</b>	<b>2 621 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>538 602</b>	<b>-13 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 201	22 561
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 201</b>	<b>22 561</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 201</b>	<b>22 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		586 803	9 367
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>



Organisasjonsnr: 987 240 881  
EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			46 260
Andre fordringer		323 761	189 190
Sum fordringer		323 761	235 450
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 157	1 819 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 157	1 819 129
Sum omløpsmidler		2 390 918	2 054 579
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 390 918</b>	<b>2 054 579</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 032 290	1 445 487
Sum opptjent egenkapital		2 032 290	1 445 487



Sum egenkapital	2 032 290	1 445 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	321 591	579 835
Annen kortsiktig gjeld	37 037	29 257
Sum kortsiktig gjeld	358 628	609 092
Sum gjeld	358 628	609 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 390 918	2 054 579



Organisasjonsnr: 987 240 881  
EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1176

E-Sameiet Malerhaugveien



## Velkommen til årsmøte i E-Sameiet Malerhaugveien

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 12:00 og lukker 3. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1176>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåking
7. Vedtektendring
8. Mc/scooter/moped parkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i E-Sameiet Malerhaugveien



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Per Øivind Eriksen og Espen Stranger Seland er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret settes til totalt kr. 150.000 fra og med styreåret 2023/2024.

#### Styrets innstilling

Bakgrunnen for forslaget er to-delt:

-Det har over tid vært en merkbar økning i de totale oppgavene som må utføres av styret.

-Rekruttering til styreverv er et økende problem, både generelt og hos oss. Alternativet vil være å leie inn profesjonelle styremedlemmer. Dette vil i tilfelle medføre høyere utgifter og antakelig mindre nærhet til Sameiet generelt og i forhold til daglige problemer.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes som beskrevet til kr 150 000.

#### Sak 6

### Kameraovervåking

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

#### Saksgrunnlag:

Sameiet har hatt kameraovervåking lenge, men er ikke i stand til å finne tilbake i årsmøteprotokoller når dette ble godkjent og vedtatt. Saken må derfor opp på årsmøtet og krever to tredjedels flertall. Beslutning om kameraovervåking bør inn i vedtektene og vedtektsendring krever også to tredjedels flertall.

Datatilsynets nåværende regler, og eventuelle fremtidige endringer/tillegg for videoovervåking i boligsameier legges til grunn for bruk:



*"I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt."*

#### Styrets innstilling

Sameiet kan bruke videokameraer i følgende områder: fellesgarasjen, inngangsdører fra gateplan, bodområder og søppelboder. Hensikten er å avdekke og dokumentere mulige innbrudd, hærverk og andre skader på Sameiets områder. Dette skjer i henhold til Datatilsynets til enhver tid gjeldende regler for slik overvåking og skal nedfelles i sameiets vedtekter.

Retningslinjer for bruk: Tilgang er passord beskyttet, og kun styremedlemmer har tilgang. Opptak slettes automatisk etter 7 dager. Opptak sjekkes bare ved henvendelse fra eiere, eller ved oppdagelse av hendelser relatert til nevnte hensikt i avsnittet over.

#### Forslag til vedtak

Vedtas som beskrevet.

#### Sak 7

### Vedtektendring

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: To tredjedels

Nytt punkt 11 i vedtektene. Nåværende punkt 11 blir punkt 12 Diverse opplysninger.

#### 11 Kameraovervåking

##### 11-1 Formål

Sameiet kan bruke videokameraer i følgende områder: fellesgarasjen, inngangsdører fra gateplan, bodområder og søppelboder. Hensikten er å avdekke og dokumentere mulige innbrudd, hærverk og andre skader på Sameiets områder. Dette skjer i henhold til Datatilsynets til enhver tid gjeldende regler for slik overvåking.

##### 11-2 Retningslinjer for bruk

Tilgang er passordbeskyttet, og kun styremedlemmer har tilgang. Opptak slettes automatisk etter 7 dager. Opptak sjekkes bare ved henvendelse fra eiere, eller ved oppdagelse av hendelser relatert til nevnte hensikt i avsnittet over.

#### Styrets innstilling

Se punkt 6.



## Forslag til vedtak

Vedtas som beskrevet.

## Sak 8

### Mc/scooter/moped parkering

#### Forslag fremmet av:

Kurt Gøran Andersen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ingen muligheter for å parkere mc/scooter/moped i vår garasjekjeller og det har det heller aldri vært. Det er derimot to områder i garasjen for sykkelparkering. Disse blir stort sett brukt til hensetting av sykler som står og støver ned og ruster. Altså er disse områdene ikke i aktiv bruk. Det er sykkelstativ utenfor oppgangene, i tillegg kan sykler settes i kjellerboder evt taes med opp i leilighet og settes i bod eller på veranda.

#### Styrets innstilling

##### Styrets vurdering:

Mc/scootere er såpass plasskrevende at det vil være vanskelig å lage et akseptabelt tilbud. For få plasser vil antakelig skape en forfordeling og muligens en presedens på at alle må ha rett til slik plassering, noe som vil være umulig gitt plassforholdene. For de med garasje plass, med en ikke for stor bil, vil det være mulig å plassere en mc/scooter inn mot vegg. Alternativt kan flere med slikt behov gå sammen og leie en ledig parkeringsplass.

Styret innstiller følgelig på at det stemmes mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

At et av områdene i garasjen som er satt av til sykkelparkering gjøres om til mc/scooter/moped parkering.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Hallert

Styreleder erfaring fra andre sameier og har som varamedlem aktivt bidratt siste år.



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ragnar Myrvold

Lang erfaring som styreleder.

**Valg av 1 varamedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

- Randi Ødegaard

**Valg av 1 varamedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Bård Lerberg

Lang erfaring som styremedlem.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Ragnar Myrvold	Malerhaugveien 24 A
Styremedlem	Bård Lerberg	Malerhaugveien 26 D
Styremedlem	Sofia Caroline Olsson	Malerhaugveien 24B
Varamedlem	Randi Ødegaard	Malerhaugveien 24B
Varamedlem	Geir Hallert	Grønvoll Allé 36

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om E-Sameiet Malerhaugveien

Sameiet består av 61 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

129      40

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

E-Sameiet Malerhaugveien har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.
- Angåendevedlikeholdsoppgaver er motor i ventilasjonen i garasjelegget byttet, og branndøren der har fått ny og større magnet for å holde døren i åpen stilling. Forøvrig har det bare vært vanlig vedlikeholds oppgaver.
- Det er inngått nye avtaler på vaktmester og renholdstjenester, og som følge av ny TV/bredbåndavtalen med Telia er infrastrukturen for dette oppgradert.
- Samarbeidet med USBL fortsetter bra på alle plan.
- På vårens dugnad var det godt frammøte, og alle oppgaver innen raking, lusing, vask av søppelrom og fjerning av sand i sandkassa ble utført.

### Fremtidige planer:

Utvidelse a garasjeporten er planlagt gjennomført i inneværende år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak færre igangsatte vedlikeholdsprosjekter enn budsjettet, samt lavere kostnader forbundet med fjernvarme.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 032 290.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E-Sameiet Malerhaugveien.

### Lån

E-Sameiet Malerhaugveien har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av inntektsposten «felleskostnader» som er å gjenfinne på giro for felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0M4CB-8EBP7-ZUZUN-FJ3OH-1FPAE-BPXJD



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 815 894	2 564 952	2 775 000	3 005 000
Andre inntekter	3	71 750	43 125	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 887 644</b>	<b>2 608 077</b>	<b>2 775 000</b>	<b>3 005 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 645	-13 278	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-113 733	-109 343	-110 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-17 299	-26 462	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-195 002	-462 449	-583 000	-583 000
Forsikringer		-122 943	-117 715	-132 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-549 960	-460 679	-528 000	-638 000
Energi/fyring	10	-547 376	-832 951	-720 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-379 682	-297 653	-325 000	-395 000
Andre driftskostnader	11	-274 484	-163 821	-288 500	-321 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 349 042</b>	<b>-2 621 271</b>	<b>-2 851 500</b>	<b>-3 059 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>538 602</b>	<b>-13 194</b>	<b>-76 500</b>	<b>-54 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 201	22 561	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>48 201</b>	<b>22 561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>586 803</b>	<b>9 367</b>	<b>-76 500</b>	<b>-54 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		586 803	9 367		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	46 260
Forskuddsbetalte kostnader		91 927	113 584
Andre kortsiktige fordringer	13	231 834	75 606
Driftskonto OBOS-banken		574 961	659 051
Sparekonto OBOS-banken		1 492 196	1 160 078
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 390 918</b>	<b>2 054 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 390 918</b>	<b>2 054 579</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 032 290	1 445 487
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 032 290</b>	<b>1 445 487</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 037	29 257
Leverandørgjeld		321 591	579 835
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>358 628</b>	<b>609 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 390 918</b>	<b>2 054 579</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.04.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Bjørn Ragnar Myrvold /s/

Bård Lerberg /s/

Sofia Caroline Olsson /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 865 580
Fjernvarme	604 932
Kabel-TV	220 942
Bredbånd	124 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 815 894</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Administrasjonskostnader	688
Viderefakturert ekstrakostnader tavlearbeider (ladeinfrastruktur)	4 643
Tilskudd fra Oslo kommune	49 107
Viderefaktuert Eika Forsikring ifb. skade på garasjeport	17 312
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>71 750</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>
------------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 645.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 299
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 299</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-30 172
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-4 927
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 994
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 597
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-19 653
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 581
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 078
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 002</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-349 526
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-200 434
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-549 960</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 207
------------------	---------

Fjernvarme	-491 168
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-547 376</b>
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-5 395
Container	-4 313
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 720
Driftsmateriell	-748
Vaktmestertjenester	-110 731
Renhold ved firmaer	-94 656
Snørydding	-19 201
Andre fremmede tjenester	-12 911
Trykksaker	-1 501
Andre kontorkostnader	-1 590
Porto	-490
Bank- og kortgebyr	-3 228
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-274 484</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 682
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 118
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 124
Andre renteinntekter	277
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>48 201</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarmekostnad Q4, viderefakturert i 2024	150 036
Kostnader til fordeling med USBL i Q4, viderefakturert i 2024	47 137
Kostnader til fordeling med USBL i Q1, viderefaktureres i 2024	3 292
Faktura fra Driftshjelp AS, viderefakturert i 2024	31 369
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>231 834</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86134360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering.

2006 - 2007	Reklamasjon vedr. fuktskader
2010	Skiftet garasjeport
2011	Malt alle utvendige treflater (vinduer, dører, trepaneler og skillevegger av tre på terrassene)
2012	Utført vedlikehold på heisene
2012	Skiftet styringssystem til garasjeport
2013	Skiftet til led-lys i garasjen
2014	Skiftet til led-lys i bodområder og oppganger, montert stålprofiler på inngangsdørene til garasjen og oppgangene.
2015	Byttet porttelefonsystem.
2016	Oppgradert brannvarslingsanlegget.
2017	Byttet kameraovervåkingssystem, montert låser på oppgangsdørene fra garasjen, byttet avfuktningsanlegg i bodområdet mellom M24 og M26, rens av avtrekkskanalene.
2018	Installering av nytt kameraovervåkingssystem. Nedklipping og nyplanting av hekken mot gårdsrommet foran M26C og D. Diverse vedlikeholdsarbeider, herunder skifte av tak og maling av søppelbodene, og rensing av takene over inngangspartiene, inkl. påføring av asfaltmasse.
2019	Maling av alle oppgangene. Tetting av sprekker i asfalten foran M26D.
2021-2022	Fasadevask og utvendig maling av alle vinduer i begge bygg. I forbindelse med ovennevnte ble det avdekket en del råteskader på utvendig struktur.



Dette ble reparert og tilbakestillt i løpet av høst-22/vår-23. Dette belaster vedlikeholdsbudsjettet, da forsikringen ikke dekker råteskader. Det ble skiftet ut til sammen 64 nødlysmarturer

- 2022-2023 På grunn av store utbygginger i M20, M28 og M15, har utvendig aktivitet i sameiet blitt sterkt begrenset. Dette gjelder også dugnad og årlig kontainer til sameiet. Inspeksjon av tak i garasjeanlegget, med fagrapport fra OBOS prosjekt. Tilbakestilling av avfallsboder etter flytting grunnet byggevirkosomhet. Det ble avdekket rotter utendørs, høsten 2022, noe som medførte etablering av avtale med Anticimex om plassering av utvendige feller på tre steder i sameiet. Avtalen er to-årig og deles med USBL  
Ferdigstillelse omlegging av alarmtelefonene i heisene fra analog til digital løsning  
Ferdigstillelse av lade-infrastruktur for elbiler.
- 2023-2024 Installering av låssystemet Unloc fra OBOS på hovedinngangsdører og garasjeport. Skifte til automatiske dørpumper på inngangsdørene til oppgangene.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 1176 Selskapsnavn: E-Sameiet Malerhaugveien

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Robin Johansen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Per Øivind Eriksen og Espen Stranger Seland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse fastsettes som beskrevet til kr 150 000.

For

Mot

**Sak 6 Kameraovervåking**

Vedtas som beskrevet.

For

Mot

**Sak 7 Vedtektendring**

Vedtas som beskrevet.

For

Mot

**Sak 8 Mc/scooter/moped parkering**

At et av områdene i garasjen som er satt av til sykkelparkering gjøres om til mc/scooter/moped parkering.

For

Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Geir Hallert

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Ragnar Myrvold

Varamedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Randi Ødegaard

Varamedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Bård Lerberg



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.