

Til seksjonseierne i Malerhaugveien 34 Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. mars 2020 kl. 18:30 i OBOS sine lokaler
Hammersborg Torg 1. Oppmøte i resepsjonen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Malerhaugveien 34 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Malerhaugveien 34 Sameie
avholdes tirsdag 24. mars 2020 kl. 18:30 i OBOS sine lokaler Hammersborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 28.02.2020

Styret i Malerhaugveien 34 Sameie

Besim Zekiri/s/ Trond Ødegård/s/ Marita Gjertrude Andreassen/s/

Martin Bakke/s/ Anton Strand/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Besim Zekiri	2018 – 2020
Styremedlem	Trond Ødegård	2018 – 2020
Styremedlem	Marita Gjertrude Andreassen	2019 – 2021
Styremedlem	Martin Bakke	2018 – 2020
Styremedlem	Anton Strand	2018 – 2020
Varamedlem	Oda Aase Johnsen	2019 – 2020
Varamedlem	Jonas Rasch	2019 – 2020

Valgkomiteen

Karim Ruud Elbouh	2019 – 2020
Erik Landsverk Ryen	2019 – 2020

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Malerhaugveien 34 Sameie

Sameiet består av 83 leilighetsseksjoner og en garasjeseksjon, totalt 84 seksjoner. Malerhaugveien 34 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912499529, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Malerhaugveien 34 A-F

Gårds- og bruksnummer: 130/204

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Malerhaugveien 34 Sameie 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. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Malerhaugveien sameie 34 ble etablert høsten 2013 og første innflytting skjedde den 8. oktober 2013. Når vi nå avrunder 2019, markerer dette 6. hele driftsåret for sameiet.

Nye seksjonseiere

Sameiet begynner nå bli noe mer etabler og 77 prosent av seksjonseierne har en botid på over fem år i sameiet. Det ble omsatt 3 leiligheter i sameiet i 2019, 6 i 2018 og

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Sum
Innflyttingsår	52	1	11	3	6	6	3	1	83
Andel	63 %	1 %	13 %	4 %	7 %	7 %	4 %	1 %	100 %
Omsatt leiligheter	0	1	11	4	8	6	3	1	34

Aktiviteter gjennom 2019

Det er avholdt 3 styremøter i 2019 i tillegg til årsmøtet. I tillegg er det avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger (6 oppganger) gjennom 2019. Det er avholdt dugnad gjennom 2019 med solid oppmøte fra seksjonseierne. Styret har også gjennomført den årlige brannøvelsen i sameiet.

Hovedoppgaven siden siste sameiermøtet har vært å få på plass installasjonen av energimålere gjennom Techem. Dette har vært et krevende arbeid med mye logistikk og tekniske utfordringer som ble avsluttet på tampen av 2019. Fra og med 2020 vil energiforbruket og varmtvannsforbruket betales etter forbruk.

Seksjon nummer 84 (Garasjen) er opprettet som et eget garasjesameie under malerhaugveien 34 sameie. Forslag til vedtekter for dette sameiet vil bli fremlagt under garasjesameiemøtet.

Vaktmestertjenester

Bygårdsservice AS overtok totalleveransen på vaktmestertjenester og renhold fra ISS i 2019. Det har vært noe utfordringer med overgangen her. Nå er alle tjenesten innkjørt godt og styret mener at kvaliteten er vesentlig hevet i forhold til tidligere leverandør.

Serviceavtaler

Sameiet har en rekke service avtaler med ulike leverandører som krever oppfølging gjennom året.

- Sikkerhet & Design – kodebrikkesystem (adgangskontroll) service – årlig
- Bravida (Oras) – service på ventilasjonsanlegget og filterskift – halvårlig (2)
- Bravida (Oras rør) – service på rør- og sprinklersystem – årlig
- KONE heis – service på heisene (6 stykk) – kvartalsvis (4)
- Schneider Electronics – service på nødlys og meldere – årlig
- Everlite – service på brannlukene i taket – årlig
- Norport – service av garasjeporter – årlig
- NIWI – rens av søppelbrønner – årlig

Forsikringssaker

Sameiet ble i 2019 utsatt for et stort innbrudd. Dette medførte en rekke materielle skader på ytterdører og boder. Saken har konsumert mye tid, men det ser ut som om dørene skal være på plass i løpet av uke 12 i 2020.

Kostnader

Totale kostnader for 2019 endte på **kr 3 434 869**. Dette er en relativt flat utvikling sammenlignet med 2018 som endte på kr 3 448 995. I forhold til budsjetterte kostnader endte vi med et merforbruk på kr 109 936 sammenlignet med faktiske kostnader for 2019. Hovedårsaken til dette er merforbruk på drift og vedlikehold og andre driftskostnader. Det gis en grundigere redegjørelse under.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Endring - NOK	Endring %	Budsjett 2019	Mer/ mindeforbruk
PERSONALKOSTNADER	50 038	33 607	16 431	49 %	40 500	9 538
STYREHONORAR	120 000	120 000	0	0 %	120 000	0
REVISJONSHONORAR	6 250	6 000	250	4 %	6 000	250
FORRETNINGSFØRERHONORAR	114 943	111 918	3 025	3 %	115 000	-58
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	11 808	11 944	-137	-1 %	10 000	1 808
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	531 512	551 972	-20 460	-4 %	476 000	55 512
FORSIKRINGER	95 509	90 830	4 679	5 %	105 000	-9 491
KOMMUNALE AVGIFTER	592 494	520 159	72 335	14 %	568 000	24 494
ENERGI / FYRING	1 105 448	1 183 082	-77 634	-7 %	1 143 000	-37 552
TV-ANLEGG/BREDBÅND	307 764	285 603	22 162	8 %	308 000	-236
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	499 104	533 881	-34 776	-7 %	433 433	65 671
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 434 869	3 448 995	-14 126	-0,4 %	3 324 933	109 936

Personalkostnader

Det er totalt kostnadsført kr 50 038 på personalkostnader. Arbeidsgiveravgift til styrehonorar utgjør kr 16 920. Resterende beløp utgjør kr 33 118 er kostnader til Ljuba som arbeider som gartner for sameiet. Lønn utgjør kr 25 800, feriepenger utgjør kr på 3 225 og arbeidsgiveravgift utgjør 4 093.

Styrehonorar

Beløpet på kr 120 000 er i henhold til vedtak på sameiermøtet og uendret fra 2018.

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar til E&Y utgjorde kr 6 250. Dette er kr 250 mer enn i 2018 og en økning på 4,2 %.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS utgjør kr 114 943. Dette er en økning på kr 3 025 eller 2,5 %.

Konsulent og forvaltningstjenester

Det er brukt totalt kr 11 808 på konsulenttjenester fra OBOS. Vi har betalt kr 5 250 for møteledelse til generalforsamlingen. Utfakturering av ekstraordinær innkreving er fakturert kr 2 460 og andre kostnader utgjør kr 4 098.

Drift og vedlikeholdskostnader

Det er brukt kr 531 512 på drift og vedlikehold i 2019 mot kr 551 972 i 2018. Nedgangen fra 2018 utgjør kr 20 460 som tilsvarer 4 % reduksjon. Sammenlignet mot budsjettet for 2019 har vi et merforbruk på kr 55 512.

Årsaken til merforbruket skyldes Heiskontrollen som gjennomføres hvert 2. år som det ikke var tatt høyde for i budsjettet på kr 24 705 og avtale som er inngått med Schneider på nøddlysene tilsvarende kr 28 638 og Everlite på kr 5 778. Overnevnte poster forklarer totalt kr 59 121 av merforbruket.

Forsikringer

Dette er forsikringspremien hos Berkley på kr 95 509. Denne avtalen ble reforhandlet i 2019. Økningen er på 5,2 % og gjelder hele 2019. Det ligger an til en betydelig økning i premien til kr 125 000 for 2020.

Kommunale avgifter – renovasjonsavgift og VVS avgift til Oslo kommune

Det er brukt kr 592 494 på kommunale avgifter i 2019. Dette er en økning på 13,9 % sammenlignet med 2018 som utgjorde kr 520 159. Økningen utgjør kr 72 335.

	2019	2018	2017	2016	2015	Årlig vekst
Vann- og avløpsavgift	358 476	305 041	309 310	266 255	213 215	13,9 %
Renovasjonsavgift	234 018	215 118	194 295	194 295	181 854	6,5 %
SUM kommunale avgifter	592 494	520 159	503 605	460 550	395 069	10,7 %
Vann- og avløpsavgift pr. seksjon pr. mnd	360	306	311	267	214	
Renovasjonsavgift pr. seksjon pr. mnd	235	216	195	195	183	
SUM	595	522	506	462	397	

Energi og fyring – fjernvarme fra Fortum (Hafslund fjernvarme) og strøm fra Hafslund

Det er brukt totalt kr 1 105 448 på strøm og fjernvarme i 2019. Dette er en nedgang på kr 77 634 sammenlignet med 2018 som tilsvarer en nedgang på 7 %.

- Strøm for 2019 utgjør kr 234 968, nedgang på kr 20 557 sammenlignet med 2018.
- Fjernvarme for 2019 utgjør kr 870 480, nedgang på kr 57 076 sammenlignet med 2018. Denne kostnaden vil faktureres etter forbruk for 2020. Kostnaden for 2019 tilsvarer et gjennomsnittlig forbruk på kr 874 pr. seksjon pr. måned. A-konto beløpet er 280 pr. måned.

TV og bredbånd – GET

GET har fakturert kr 307 764 for 2019. Dette tilsvarer en månedspris på kr 309. Økningen fra i fjor skyldes at vi fikk en kreditnota på feilfakturering. Prisen her er uendret.

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader for 2019 utgjør kr 499 104. Dette er kr 34 777 lavere enn i 2018 eller en nedgang på 6,5 %. Sammenlignet med budsjettet for 2019 har vi et merforbruk på kr 65 671.

Hovedforklaringen til merforbruket i forhold til budsjettet skyldes at det ble noe forsinket overtagelse fra ISS til Bygårdsservice. I budsjettet var det tatt høyde for en overtagelse den 1. januar 2019, mens vi fikk først en oppstart 1. april 2019. Dette forklarer kr 62 893 av merforbruket i forhold til budsjettet. Noe ekstra kostnader i forbindelse med skadedyrhåndtering kr 14 113 og innkjøp av lyspærer forklarer utover normalen på kr 12 629, totalt kr 89 635.

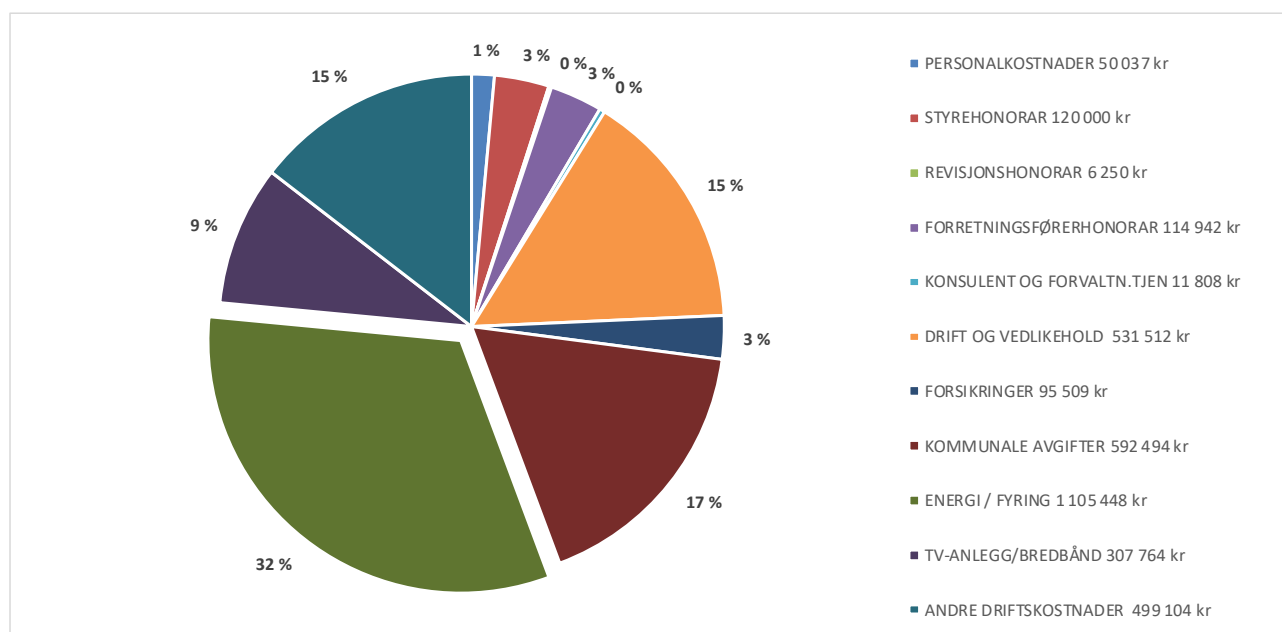
Resultat

Årets resultat på kr 68 119 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 159 907.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 587 400 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med vedtak i 2018 er det fra og med 1. januar 2020 innført individuell avregning av energikostnader. Energikostnadene som er lagt inn i budsjettet for 2020 er kun strømkostnader, da eier faktureres etter forbruk i 2020 med endelig avregning i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 29 491. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Malerhaugveien 34 Sameie. Årets økning på 31 prosent må sees i lys av to store skader som sameiet hadde i 2019.

Lån

Malerhaugveien 34 Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

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 2020.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Malerhaugveien 34 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Malerhaugveien 34 Sameie som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og ledelsen er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Bodø, 5. mars 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-03-05 20:22:01Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
ORG.NR. 912 499 529, KUNDENR. 7332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 248 268	3 401 256	3 248 000	3 035 000
Andre inntekter	3	266 086	21 406	5 500	2 400
SUM DRIFTSINNEKTER		3 514 354	3 422 662	3 253 500	3 037 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 038	-33 607	-40 500	-49 002
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 000	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-114 943	-111 918	-115 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-11 808	-11 944	-10 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-531 512	-551 972	-476 000	-587 400
Forsikringer		-95 509	-90 830	-105 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-592 494	-520 159	-568 000	-667 327
Energi/fyring	10	-1 105 448	-1 183 082	-1 143 000	-252 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 764	-285 603	-308 000	-308 000
Andre driftskostnader	11	-499 104	-533 881	-433 433	-520 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 434 869	-3 448 995	-3 324 933	-2 773 429
DRIFTSRESULTAT		79 485	-26 333	-71 433	263 971
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 538	1 478	2 400	1 200
Finanskostnader	13	-12 904	-12 977	-12 000	-12 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 366	-11 499	-9 600	-11 400
ÅRSRESULTAT		68 119	-37 832	-81 033	252 571
Overføringer:					
Udekket tap		0	-37 832		
Reduksjon udekket tap		68 119	0		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 054	7 105
Kundefordringer		210	185
Kortsiktige fordringer	14	217 794	115 506
Driftskonto OBOS-banken		397 447	145 238
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 276	3 640
Sparekonto OBOS-banken		288	154 526
SUM OMLØPSMIDLER		632 068	426 200
SUM EIENDELER		632 068	426 200
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-98 664	-166 782
SUM EGENKAPITAL		-98 664	-166 782
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	258 571	295 553
SUM LANGSIKTIG GJELD		258 571	295 553
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 947	29 597
Leverandørgjeld		419 570	260 439
Skyldige offentlige avgifter	17	2 351	5 702
Påløpte renter		68	66
Annen kortsiktig gjeld	18	3 225	1 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		472 161	297 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		632 068	426 200
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2020

Styret i Malerhaugveien 34 Sameie

Besim Zekiri/s/
Martin Bakke/s/Trond Ødegård/s/
Anton Strand/s/

Marita G. Andreassen/s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 561 124
A-konto varmt tappevann	278 880
TV	236 052
Parkering	100 500
Bredbånd	71 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 248 268

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	7
Ekstra innbetaling fra sameierne	245 972
Salg av nøkler	1 226
Fasadevask	18 881
SUM ANDRE INNTEKTER	266 086

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 800
Påløpte feriepenger	-3 225
Arbeidsgiveravgift	-21 013
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 038

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 6 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 808
SUM KONSULENTHONORAR	-11 808

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 453
Drift/vedlikehold VVS	-42 054
Drift/vedlikehold elektro	-3 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 767
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 727
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 446
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 007
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-15 725
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-531 512

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-358 476
Renovasjonsavgift	-234 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-592 494

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-234 968
Fjernvarme	-870 480
SUM ENERGI / FYRING	-1 105 448

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-723
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 113
Diverse leiekostnader/leasing	-369
Driftsmateriell	-1 426
Lyspærer og sikringer	-21 629
Vaktmestertjenester	-352 320
Vakthold	-26 436
Renhold ved firmaer	-40 157
Snørydding	-22 416
Andre fremmede tjenester	-2 388
Trykksaker	-1 690
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 700
Andre kontorkostnader	-95
Porto	-4 938
Bank- og kortgebyr	-3 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-499 104

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	288
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	607
Andre renteinntekter	271
SUM FINANSINTEKTER	1 538

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 626
Andre rentekostnader	-278
SUM FINANSKOSTNADER	-12 904

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	217 794
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	217 794

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	104 447	
Nedbetalt i år	36 982	
		-258 571
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-258 571

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 276
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 075
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 351

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 225
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 225

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke et særskilt kontor og alle henvendelser må gjøres per e-post malerhaugen34@styrerrommet.net eller direkte til styreleder. Se sameiets hjemmeside på www.malerhaugveien34.no og facebook siden [malerhaugveien 34 sameie](#) for ytterligere informasjon.

Vaktmester

Fra og med 1. april 2019 vil Bygårdsservice overta denne leveransen. Det vil være en vaktordning der beboer kan kontakte selskapet. Telefonnummeret er 905 20 631 eller epost. Post@bygardsservice.no. Alle bestillinger eller henvendelser sendes til malerhaugen34@styrerrommet.net.

Renhold

Fra og med 1. april 2019 vil Bygårdsservice overta denne leveransen. Oppgangene vil vaskes hver ONSDAG som tidligere. Det vil bli lagt ut matter annenhver uke og oftere ved behov i vinterhalvåret. Dersom du har noe å utsette på renholdet, så ber vi seksjonseier sende mail til malerhaugen34@styrerrommet.net. Fint om alle husker på å ta inn matter på **TIRSDAG** kveld.

Parkering

Sameiet har ingen garasjeplasser som leies ut. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret per e-post malerhaugen34@styrerrommet.net. Bestilling av portåpnere gjøres via Sikkerhet og design, se informasjon på vår hjemmeside: <http://www.malerhaugveien34.no/7332/adgansbrikker-og-portapnere>

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles skriftlig via OBOS, epost: oef@obos.no. Oppgi selskapsnummer 7332, nummer/bokstaver på nøkkel, antall og hvor de skal sendes. Det er kun EIER som kan bestille. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styre på e-post malerhaugen34@styrerrommet.net.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 201820.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppgradering av lekeplass	
2015	Adgangskontrollsystem	

VEDTEKTER
for
Malerhaugveien 34 Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1

Eiendommen - formål

Malerhaugveien 34 Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 130, bnr. 204 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 1.7.2013 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 83 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 84 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 84 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 20.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rens eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følger av at sameiet ikke oppfylder pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme og næringsseksjon 84 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84

For næringsseksjon nr 84, Malerhaugveien 34 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret Malerhaugveien 34 Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 117, med mindre Malerhaugveien 34 Garasjesameie velger sitt eget styre.

ooOoo

Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Husordensregler for beboere i boligsameiet Malerhaugveien 34 Sameie.

Generelt:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for beboerne i Malerhaugveien 34 Sameie. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, samt sørge for at besøkende også retter seg etter disse. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietakerne om sameiets vedtekter og husordensregler ved å overlevere dette i skriftlig form. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes. Eventuelle brudd husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det beviselig foreligger brudd på vedtekter eller husordensregler, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

Ytre orden:

§ 1 Alle beboerne skal passe på at inngangsdører, dører til garasjeanlegg osv. er forsvarlig låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post og avisbud har egne nøkler

§ 2 Det er ikke tillatt å henge opp oppslag innen- eller utendørs i sameiet uten samtykke fra styret. Oppslag som ikke er godkjent, vil bli fjernet.

§ 3 Kjøring på eiendommen er kun tillatt i forbindelse med transport av/for syke og bevegelseshemmede og transport av tunge gjenstander. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.

§ 4 Området rundt søppelbrønnene på utsiden skal alltid se rent og pent ut. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelbrønnene. Papp som kastes i søppelbrønnene (for eksempel pizzaesker og lignende) må deles opp i mindre biter for at pappen ikke skal sette seg fast. Glass skal ikke kastes med restavfallet, men leveres til kildesortering. Beboerne er selv ansvarlig for å kjøre bort store kolli som ikke får plass i søppelanlegget.

§ 5 Uten skriftlig samtykke fra styret har seksjonseierne ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, installere lamper og lignende, jf. § 6 i vedtektene for boligsameiet. Det er ikke tillatt å montere parabolantennor. Oppsett av utvendig solskjerming er tillatt, en dette må være i henhold til de standarder, utførelser og farger som er vedtatt av sameiet.

§ 6 Balkonger og terrasser skal holdes ryddige og brukes så det ikke er til sjenanse for andre. Søppel må ikke oppbevares på balkonger/terrasser og disse skal ikke brukes som bod/lagerplass. Grilling er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende må settes opp slik at tøyet ikke er synlig fra bakkeplan. De som har leilighet på bakkeplan er unntatt fra dette, men bes vises hensyn. Tepper og lignende må ikke ristes fra balkongene. Ved vask av balkong må man ta hensyn til naboene under.

Fellesrom:

§ 7 Det er ikke tillatt å sette skotøy eller andre gjenstander i fellesgangene/utenfor inngangsdørene til boenhetene. Det er forbudt å hensette gjenstander i oppganger, kjellerganger og bodområder utenom egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

§ 8 Barnevogner som ikke er i daglig bruk settes i boenhetens bod. Barnevogner i daglig bruk settes i sykkelbod. Sykler må låses i sykkelstativ eller i sykkelbod.

§ 9 Dører til fellesområder hvor det ikke er smekklås (eksempelvis til bodarealer) skal til enhver tid holdes låst.

§ 10 Alle beboerne skal ha like type postkasseskilt. Ved innflytting i Malerhaugveien 34 Sameie sender OBOS Eiendomsforvaltning ut bestillingsblankett for postkasseskilt til alle beboerne og skiltene betales av boligsameiet. Ved senere bestilling av postkasseskilt må beboerne bestille skilt for egen regning. Beboerne er forpliktet til å følge sameiets standard. Beboerne kan ta kontakt med styret for nærmere informasjon. Dersom beboer ikke anskaffer postkasseskilt i henhold til sameiets standard, vil styret bestille dette for eiers regning.

Indre orden:

§ 11 Dyrehold er tillatt. Alle hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter sine egne hunder. Når det gjelder barnas sandkasse så omfatter plikten å sørge for at dyrene ikke gjør fra seg noe her. Det er videre båndtvang på sameiets område. Dyrehold skal ikke skape urimelig sjenanse hos naboene. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

§12 Boenhetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler på bad bør slås av dersom boenheten står tom i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen ellers kan fordampe, slik at kloakkgasser kan sive opp

§13 Ventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden, og ventilasjonsluker må ikke tettes eller blokkeres. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.

§ 13 Boenheten skal ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre. Det skal være ro fra 23:00 til 08:00. Støyende oppussing som banking og boring er **ikke tillatt** mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager. På søn- og helligdager må det vises særlig hensyn. Støy i forbindelse med større oppussingsarbeider, fester og lignende meldes styret og varsles på oppslagstavle senest en uke på forhånd.

§ 14 Alle klager angående sameiets fellesområder og felles anliggender skal leveres skriftlig til styret, enten til styremedlemmenes postkasse eller i e-post. Henvendelser og spørsmål angående vaktmestertjenester, utendørsarealer, vann, varme, strøm og lignende skal gå via styret.