



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 336 206
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MUNKERUD BOLIGSAMEIE 2
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Øyvind Eggen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 18.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		917 224	918 217
Sum inntekter		917 224	918 217
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		789 860	1 192 119
Sum kostnader		915 370	1 317 629
Driftsresultat		1 854	-399 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 837	11 181
Sum finansinntekter		11 837	11 181
Annen rentekostnad		67 733	76 994
Annen finanskostnad		1 133	1 587
Sum finanskostnader		68 866	78 581
Netto finans		-57 029	-67 400
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 175	-466 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 175	-466 811
Årsresultat		-55 175	-466 811
Totalresultat		-55 175	-466 811
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-55 177	-466 811
Sum overføringer og disponeringer		-55 177	-466 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		154	4 672
Andre fordringer		211 017	236 660
Sum fordringer		211 171	241 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		48 924	80 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 924	80 963
Sum omløpsmidler		260 094	322 295
SUM EIENDELER		260 094	322 295

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 538 661	-1 483 484
Sum opptjent egenkapital		-1 538 661	-1 483 484
Sum egenkapital		-1 538 661	-1 483 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 619 130	1 738 701
Sum annen langsiktig gjeld		1 619 130	1 738 701
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		159 144	30 987
Annen kortsiktig gjeld		20 480	36 091
Sum kortsiktig gjeld		179 625	67 078
Sum gjeld		1 798 755	1 805 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 094	322 295



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625040

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 336 206
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MUNKERUD BOLIGSAMEIE 2
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Øyvind Eggen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 986 336 206
MUNKERUD BOLIGSAMEIE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		917 224	918 217
Sum inntekter		917 224	918 217
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		789 860	1 192 119
Sum kostnader		915 370	1 317 629
Driftsresultat		1 854	-399 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 837	11 181
Sum finansinntekter		11 837	11 181
Annen rentekostnad		67 733	76 994
Annen finanskostnad		1 133	1 587
Sum finanskostnader		68 866	78 581
Netto finans		-57 029	-67 400
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 175	-466 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 175	-466 811
Årsresultat		-55 175	-466 811
Totalresultat		-55 175	-466 811
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-55 177	-466 811
Sum overføringer og disponeringer		-55 177	-466 811



Organisasjonsnr: 986 336 206
MUNKERUD BOLIGSAMEIE 2

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 154 4 672
Andre fordringer 211 017 236 660
Sum fordringer 211 171 241 331

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 48 924 80 963
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 48 924 80 963

Sum omløpsmidler 260 094 322 295

SUM EIENDELER 260 094 322 295

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital -1 538 661 -1 483 484
Sum opptjent egenkapital -1 538 661 -1 483 484



Sum egenkapital	-1 538 661	-1 483 484
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 619 130	1 738 701
Sum annen langsiktig gjeld	1 619 130	1 738 701
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	159 144	30 987
Annen kortsiktig gjeld	20 480	36 091
Sum kortsiktig gjeld	179 625	67 078
Sum gjeld	1 798 755	1 805 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	260 094	322 295



Organisasjonsnr: 986 336 206
MUNKERUD BOLIGSAMEIE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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

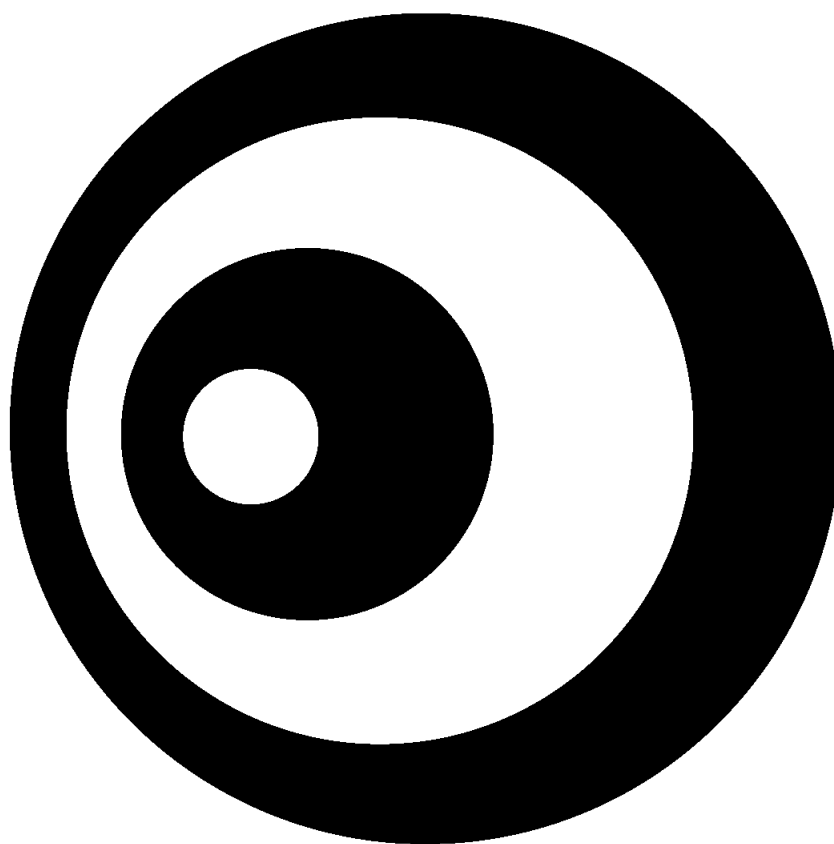
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Munkerud Boligsameie 2

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Munkerud Boligsameie 2 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Munkerud Boligsameie 2 avholdes tirsdag 10 mai 2022 kl. 18 på Nordstrand Seniorsenter, Poppelstien 6, 1166 Oslo.

Det vil bli avholdt beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 110 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nytt lån for de viktigste vedlikeholdstiltak. I 2013 ble det utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne er benyttet til løpende vedlikehold og styret har arbeidet med å videreutvikle den for nye 5 år. I henhold til planen er det nå tid for spyling av tak/takrenner og garasjeanlegg. I tillegg må vi rense og impregnere betongen i svalgangene. Styret jobber med å innhente tilbud på dette, men vi forventer at kostnadene totalt vil bli ca. kr 300 000. Siden dette er å anse som nødvendig vedlikehold for å unngå skader på bygningsmassen ønsker styret å øke lånet vi har i dag med kr. 300 000. Økningen av nåværende lån er hensyntatt i budsjettet for 2022 ved økning av felleskostnader med virkning fra 01.01.22.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å øke sameiets lån med kr 300 000,- for å kunne utføre vedlikeholdstiltak etter oppsatte vedlikeholdsplan.

5.2 Peis og pipe. Saken var oppe til avstemning på Årsmøtet i 2019 og ble nedstemt med to stemmer av fremmøtte. Det er ytret ønske om å få saken opp på nytt. Tiltaket skal bekostes de seksjonseiere som ønsker å montere peis i sin seksjon, der det er mulig. Det kreves likevel flertall for tiltaket, da det vil endre fasade på kortsiden av bygg, hvor pipe må føres opp langs vegg. (Se vedlagt informasjon om pris etc)

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at det kan installeres peis med utvendig pipe etter godkjent forskrift for oppføring av ildsted i de leiligheter dette lar seg gjøre og for egen regning.



5.3 Ny digital parkeringsavtale for gjesteparkeringsplasser. Oppstart og etablering av dette vil koste totalt kr 8680,- og deretter kr 4000,- i året (se vedlagt info fra leverandør). Avtalen vi har pr i dag koster oss kr 2000,- og er basert på borttauing av biler parkert uten gyldig/ synlig gjesteparkeringsbevis. Denne ordningen er ikke spesielt «hyggelig» og krever mye arbeid og oppfølging fra styret. Ugyldig parkering opptar også gjesteplasser for de som vil benytte plassen med gyldig/synlig bevis. Med ny løsning vil vi ha en rettferdig og «automatisk» regulering av gyldig parkering på de to gjesteplassene våre.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å etablere ny digital regulering av parkering på sine to gjesteplasser.

5.4 Flere lys i 79 garasjen. Vi har tidligere utstyrt 81-garasjen med flere lys, da den var veldig mørk. Nå er det på tide å gjøre det samme i 79-garasjen, etter ønske. Utbedringen er estimert til ca kr 8000,- inkl mva for tre stk nye led lysstoffrør.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å utstyre garasjen i Munkerudveien 79 med ytterligere 3 stk led lysstoffrør for bedre belysning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av representant til valgkomite for 1 år.

Oslo, 27.04.22
Styret i Munkerud Boligsameie 2

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



Befaring med Mur og Pipeservice fredag 10. mai 2019.

(Fjellveien 11, 3057 Solbergelva post@murogpipeservice.no)

Tilstede

Stian Gaathaug, Daglig leder/eier, tlf. 908 60 667 stian@murogpipeservice.no

Ronny Jensen, Montør/eier tlf. 995 90 051 ronny@murogpipeservice.no

Gerd Eva Baum Thoresen og John Baum fra Peis&Pipe gruppe.

For de 2 leiligheter i midten i 1. og 2. etasje i 79 og de 4 leiligheter i midten i 1. og 2. etasje i 81 uten ytre sidevegg: Å sette inn piper er mer vanskelig, men ikke umulig.

I hver leilighet kan det være peis med pipe som går opp gjennom taket av rommet. Det trengs samarbeid med leiligheten(e) over da pipene fra 1. og 2. etasje må gå gjennom leiligheten(e) over og det tar henholdsvis 0.16 kvm (40.40 cm) innebygget plass for pipen fra 1. etasje i 2. etasje og 0.32 kvm (40.70 cm) innebygget plass for pipene for 1. og 2. etasje i 3. etasje. Mur og Pipeservice maler ikke de innebygget boksene med piper.

For leiligheter ved en sidevegg: Borres det to hull. Et for rør fra peisen, ikke for lavt nede (for da blir det vanskelig å sette inn en høyere peis senere) og et lite hull for lufferøret som går direkte til peisen. Da er man ikke avhengig av luft tilførselen fra rommet. Luft tilførselen fra rommet kan være komplisert med viften på.

For leiligheter i øverste etasje: Pipen går direkte fra peisen gjennom taket og loftet. I 3. etasje settes inn en ventilert pipe så at luften trekkes ned pipen til peisen.

Pipene feies fra toppen. Tilgang gjennom stiger fra øverste balkong.

Takstiger må monteres ved setting opp av pipene.

Å ta ut sot: Brann vesenet skal spørres om sot kan tas ut gjennom peisen for leiligheten i 2. etasje. Pipen er for høyt oppe for at sot kan tas ut på en enkelt måte gjennom bunnen i selve pipen. I 1. etasjen er det mulig å ta ut sot nederst i pipen.

Høyden av pipene må være litt forskjellige, ca. 30 cm, så at røyk går ikke inn i de andre pipene.

Ildsted: Det er viktig å velge en peis som ikke er så stort, så det ikke blir for varmt. For en ca. 90 kvm leilighet skulle en 5-6 kW peis være nok. (Stian var brannmann før han begynte med peismontering.)

Pipene fra 1. og 2. etasje på sideveggene bør bli ca. 20 cm fra hverandre fra 1. og 2. etasje piper pga. montering.

Det tar en dag for å borre hulene. Flere kan gjøres på en dag.

Det tar en dag å sette opp peis og pipe. Flere kan gjøres samme dag



Kostnad. De skal regner på det, men vurderte prisen til å komme på kr. 60-70 inkludert kr 20000 for peisen. Gulvplate trengs også. Men priser for leiligheten blir nok forskjellig.

Mur og Pipeservice skal spørre Nordpeis om tilbud på tre vedovner med glass.

Mur og Pipeservice skal sende over tilbud før 17. mai, tidsnok for ekstraordinært årsmøte. De skal inkludere tegningene av pipene på sideveggene.

Mur og Pipeservice kan komme til et møte når sameie har besluttet å bruke dem.

Angående søknad til Plan og Bygg om fasadeendring antydnet Mur og Pipeservice at de kan ordne med fasadetegninger. Dette punktet hadde ikke en klar konklusjon.

Referat: John

John: Skal vi spørre nabo sameie hvordan trekket er fra deres piper? Hos oss burde det være likt deres piper.



Peis&Pipe. Befaring med Henriksens Peisforum

Fredag 12.4.2019 kl. 9

Stein Jarle Nilsen og en installatør med mye praktisk erfaring møtte opp.

stein@peisforum.no

Fra Peis&Pipe gruppen: Gerd Eva og John

Hver leilighet må ha eget pipeløp

- I en enebolig kan en peis i første etasje og en peis i andre etasje bli tilkopleet samme pipe, men ikke med uttak fra to leiligheter.

Leiligheter i første og andre etasje som ikke er ved endevegg

- Vanskelig å installere pipe, da det måtte gå gjennom leiligheten(e) ovenpå.

Tredje etasje

- Alle leiligheter i tredje etasje kan ha pipe gjennom loftet og taket.
- For leiligheter i tredje etasjen blir en pipe brukt som for luft gjennom piperøret.
- Montering av pipe i leiligheter i tredje etasje var enklere.
- Sølvfarget stålpiper.

Første og andre etasje

- Leiligheter i første og andre etasje ved endeveggene kan ha pipe opp endeveggen.
- Da ble det best med like lange piper, to ved siden av hverandre, begge begynner fra første etasje.
- De to parallell piper kan være sølv farget stålpiper.
- For leiligheter i første og andre etasje blir en egen luftekanal satt inn fra utsiden så at luften trekkes ikke inn fra leiligheten (pga. situasjonen hvis viften er på og vinduene lukket).
- Pipene fra første og andre etasjer får en knekk mot taket for å komme forbi den overhengende tak.
- For leilighetene i første og andre etasje må det borres hull med kjerne bor. Boring foregår fra hver leilighet.
- Peisforum trengte en heis for montering av pipene på endeveggene. Montøren beregnet at to piper kunne monteres per dag.

Plassering av uttak/peis i stuene

- Forslag at peisene blir sentrert på endeveggen i stuene. I leiligheter i tredje etasje blir det i midten av vegg. I første og andre etasje den ene på den ene side av midten, den andre på den andre side av midten. Det betyr at ved



endeveggen blir det to pipeløp opp og den tredje (fra tredje etasje) blir pipen bak de andre to.

- Høyde av uttak i veggen var et spørsmål. Peisforum rådet uttak fra peis topp montert med et rør til uttak fra veggen, da kan andre typer peiser bli installert senere. Topp montert gir mer varme og er mer bevegelig.
- Ved direkte uttak, bak peisen, er man senere bundet til det samme type peis.

Vifte i pipen?

- Pipene i nabo sameie har ikke vifte montert. Det tyde på at luft tilgang er godt nok også for leiligheter i vårt sameie. Det var et godt tegn, så rådet var å ikke monter vifte på pipen. (Ved eventuelt senere installasjon av vifte i pipen er montering enkelt og koster ca. kr. 15 000. Vifte må ha tilgang til strøm som må ledes opp fra den enkelte leilighet.)

Pris og verdiøkning

- Peisforum antydte at kostnaden for installasjon av pipe og peisen (utenom selve kostnaden av peisen) kunne være ca. kr. 50 000.
- Peisforum antydte at i bransjen er det beregnet at verdiøkning for leiligheten ved installasjon av pipe og peis blir ca. dobbelt det kostnad det er å installere pipe og peis.

Peisforum

- Peisforum kan tilby en pakke til sameiet. Dvs. de kan presse priser på selve peisen ned hvis de kom med en 'pakke' med f.eks. tre forskjellige peiser. Naturligvis kunne man velge en helt annen peis, men det skulle koste mer.
- Peisforum vil ta hele jobben, dvs. også selge peisene. De var ikke interessert å installere peiser kjøpt en annen sted.
- Hvis sameie går inn for Peisforum, og flere ønsker å installere pipe og peis, kan Peisforum delta i et møte og informere om muligheter.

Hva som trengs å bli gjort

- **Peisforum trenger snitt tegning av bygget for å beregne lengden av pipene. Vi skaffer dem og sender dem over til stein@peisforum.no**
- **Peisforum må vite hva taket i leilighetene i tredje etasjen er laget av.** Sannsynligvis ikke betong da loftet er en del av leiligheten.
- **Når Peisforum har mottatt snitt tegningene av bygningene og har fått informasjon om materiale brukt i taket til leilighetene i tredje etasje, kan de sette opp en kostnadsberegningene.**
- **Må søke Plan og Bygg for fasadeendring. Søknadene må være gjort av Munkerud Boligsameie 2.** Peisforum foreslår at sameie legge ut for søknaden, og blir refundert av de det er søkt for.
- **Peisforum kunne sende inn søknaden om fasadeendring for sameie.**



Befaringene Peis&Pipe

Fredd Stokvold 2. april

Gerd Eva ringte til montør Fredd Stokvold (som Maxbo anbefalte. Han sa at han var på et prosjekt på Oppsal (hvor firmaet rehabiliterer mange ildstedene, var det ca 100?) og kunne komme over. Ganske raskt kom han over og det ble en spontan befaring.

Fra befaringen:

- Pga. betongen måtte 'hullene' i veggen/tak ble boret med en diamantbor. Hvis han påta arbeidet måtte han leie inn noen for å lage hullene.
- Pga. ventilasjonssystemet og fordi leiligheter er så tett, sa han ventilerer piper må anvendes. Også pga. av plassering av byggene i terrenget, dvs. i en dal.
- For de 'inneklemt' leiligheter (2 i 79, 4 i 81) er det vanskelig å lede en pipe fra dem. Det er trangt rett ved siden av balkongen, og en pipe kommer i veien for markiser i 3. etasje. Å føre pipen gjennom balkongen overfor blir ikke lett å få tillatelse for.
- Han spurte om vi kunne finne ut hvor mange eiere av leiligheter er interessert. Da skulle de også være godt å se hvor mange kan samarbeide med naboene å installere pipen sammen/samtidig.
- Han sa at det har vist seg at verdien av leiligheter har steget ca. kr. 150,000 ved installasjon av pipe og peis.
- Hvis han kan ikke påta seg oppgaven, skulle han råde oss hvem kunne.
- Vi ga han brevet som er skrevet, så han kan se på saken.

Gerd Eva og John



Til Styret, Munkerud Boligsameie 2

Forslag til vedtak på ekstraordinære årsmøte i mai 2019:

Årsmøte godkjenner at de enheter der det er mulig og som ønsker det, kan installere en peis i leiligheten og pipe fra leiligheten underfølgende betingelser: Styret, ut fra estetiske hensyn, skal godkjenne ett firma for levering og oppsetting av peis og pipe i sameiet, etter en utarbeidet plan. Plan og Bygg må godkjenne planer og tegninger.

Det anbefales nå at alle har en alternativ energikilde.

I følge Enova øker ikke vedfyring CO₂-konsentrasjonen i atmosfæren og er derfor regnet som en miljøvennlig kilde. Leilighetene i første etasje er svært gulvkalde og noen bruker mye strøm på oppvarming.

Det arbeides med å innhente tilbud.

Et tilbud er mottatt, en andre er lovet og en tredje arbeides på.

Det foreslås å bruke det samme sølvfarget stålpipe for alle

Plasseringen på veggen gjøres etter en utarbeidet plan så at pipene på utsiden av bygget blir samlet sammen og på taket er satt opp på regelmessig distanse fra hverandre og i en linje på taket.

For de 7 leilighetene i 3. etasje kan pipen gå gjennom taket.

For de 8 leilighetene i 1. og 2. etasje med ytre endevegg kan pipen gå opp langs ytre vegg.

For de 6 leilighetene i 1. og 2. etasje uten ytre endevegg er det vanskelig, men ikke umulig.

Men de må samarbeide med leilighetene over dem da pipen må gå gjennom leiligheten(e) ovenpå og bli bokset inn.

Pipene feies fra toppen. Tilgang gjennom stiger fra øverste balkong og takstiger.

Takstiger for feiing av pipene må monteres når pipene settes opp.

Ildsted: Det er viktig å velge en peis som ikke er så stor at det blir for varmt. For en ca. 90 kvm leilighet skulle en 5-6 kW peis være nok.

Tilbud om 3 typer peis til redusert pris. Andre peiser kan velges uten redusert pris.

Høyden av pipene nær endeveggene må være litt forskjellig, ca. 30 cm, så at røyk ikke går inn i de andre pipene.

Pipene fra 1. og 2. etasje på endeveggene bør bli ca. 20 cm fra hverandre pga. montering.

Det tar en dag for å borre hulene. Flere kan gjøres på en dag.



Det tar en dag å sette opp peis og pipe. Flere kan gjøres samme dag.

Kostnad. Priser for leiligheten blir nok forskjellig.

Antydnet pris kunne være ca. kr. 75 000, inkludert peis til ca. kr. 20 000. Men endelig pris er avhengig om type ildstedet valgt, lengde av pipe installert, kostnader med bruk av diamantbor, om lift må brukes mm. I tillegg kommer pris for søknader og sikringsutstyr på taket for feiing.

Kostnader:

Pipe- + peismontering (for 1. og 2. etasje med ytre endevegg, leie av lift)

Boring av hull i betongen.

Oppsetting av pipe.

Oppsettinga ildstedet og plate.

Felles kostnad: Søknad til Plan og Bygg om fasadeendring/ferdigstilt rapport og sikring stige el. for feievesenet.

Verdiheving: Det regnes i bransjen med at prisheving for leiligheter med ny innsatt peis og pipe er dobbelt så mye som kostnaden av peis og pipe.

Med vennlig hilsener,

Peis&Pipe gruppen,

Trine Lie Hanssen 81A

Gerd Eva Baum Thoresen 81 E

John Baum 81E

Oslo 14.5.2019



PIPE OG ILDSTED

Søknaden sendes til:

Hvilke arbeider i forbindelse med piper og ildsteder er unntatt søknadsplikt og hvilke må du søke om?

Når du skal gjøre arbeider i forbindelse med piper og ildsteder er det to ulike kategorier som er aktuelle. Det kan være at du;

1. Kan gjøre arbeidene uten å søke (altså ikke søknadspliktig).
2. Må søke og søknaden må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utførelse må utføres av foretak som påtar seg ansvar som henholdsvis ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, eventuelt selvbygger med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utføres av foretak som påtar seg ansvar for kontroll. Alle foretak som påtar seg ansvar må tilfredsstille krav til kvalitetssikring jf SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf SAK10 kapittel 11.

Her er to tabeller med mer informasjon om de ulike kategoriene:

1. **Ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 d) og e) og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 c) pkt. 2 og 5:**

Hvilke pipe- og ildstedsarbeider gjelder dette for?

Hvem er ansvarlig for hva?

- **Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.**
Eksempler på endring og og reparasjon av ildsted; reinstallerings*), oppføring av brannmur, innmuring av pipestuss, frilufttilførsel, fundamentering av peis og øvrige arbeider som er nødvendig for å installere et ildsted.
*) Med reinstallerings menes ildsted som tas ut og plasseres igjen på samme sted og i samme røykløpsinnføring.
- **Reparasjon av skorstein (skorstein = pipe), forutsatt at reparasjonen ikke innebærer at skorsteinen endres.**
(Eksempler på reparasjoner som fører til at skorsteinen endres slik at arbeidene blir søknadspliktige, er montering av nytt røykrør eller glidestøp.)
- **Frittliggende utepeis som plasseres minst 4 meter fra nabogrense, og som ikke er til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene.**

Du er selv ansvarlig for at tiltaket (tiltaket = det du skal gjøre) følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk. Du er selv ansvarlig for å gjøre eventuelle nødvendige avklaringer med andre myndigheter som er nevnt i SAK10 § 6-2.

Etter forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 2-4 har du meldeplikt til det kommunale feiervesenet når du har installert nytt ildsted eller foretatt andre vesentlige endringer ved fyringsanlegget. Du er selv ansvarlig for å melde fra til feiervesenet.

ByggSøk

Dersom du skal gjøre pipe- eller ildstedsarbeider som er søknadspliktig, anbefaler vi at du sender

Norsk Kommunalteknisk Forening, Borggata 1, 0650 Oslo. Sentralbord: 22 04 81 40.

kommunalteknikk.no





PIPE OG ILDSTED

elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning (www.byggsok.no). Systemet er gratis og nettbasert, og du får veiledning om utfyllingen underveis. Ved å bruke ByggSøk får du samtidig en bedre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommuner har redusert gebyr for søknader innsendt via ByggSøk.

2. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak etter plan- og bygningslovens § 20-3:

Hvilke pipe- og ildstedsarbeider gjelder dette for?

Hvem er ansvarlig for hva?

- **Oppføring av skorstein**
- **Andre reparasjoner av skorstein enn de som er omtalt i tabell 1.**
- **Installering, endring og reparasjon av ildsted som berører mer enn en bruksenhet eller branncelle i eksisterende bygg.**

Søknad om disse pipe- og ildstedsarbeidene må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger dersom arbeidene er i egen enebolig eller fritidsbolig. For at du skal kunne bli godkjent som selvbygger forutsetter det at du har nødvendig kompetanse selv, eller at du knytter til deg noen med slik kunnskap.

Etter forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 2-4 har du meldeplikt til det kommunale feiervesenet når du har installert nytt ildsted eller har foretatt andre vesentlige endringer ved fyringsanlegget. Du er selv ansvarlig for å melde fra til feiervesenet.

Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge SAK10 § 5-4 skal den inneholde:

Søknadsblankett inkludert erklæring om ansvarsrett for søker
5187*

[nr. 5174* og 5175*, ev. 5184* og](#)

Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel.

[nr. 5155 og](#)

5156 Naboer og gjenboere skal varsles i de tilfeller deres interesser kan bli berørt. Om det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Nabovarsel – innhold og varslingsmåter».

Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.

Situasjonsplan. Krevs bare for utvendige tiltak. Kartet må være av ny dato, og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Situasjonsplan – hva kreves?»

Tegninger som viser skorsteinens eller ildstedets plassering på plantegning, dens utseende og utførelse. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Tegninger – hva kreves?»

Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningsområder
5185*

[nr.](#)

og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.

Erklæring om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og eventuelt kontrollerende.
5187*

[nr. 5181*, ev. 5184* og](#)

Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i SAK10 § 6-2

Eventuelt søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad etter plan- og bygningslovens § 19-1. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Dispensasjon».

* Ikke aktuelt som eget vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning

De 4-sifrede numrene i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

Når kan du begynne arbeidet?

Om det du skal gjøre ikke er søknadspliktige, kan du begynne arbeidet med en gang du har avklart at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt.

Om det du skal gjøre er søknadspliktig kan du begynne arbeidet tre uker etter at søknaden er mottatt av kommunen hvis følgende vilkår er oppfylt etter plan- og bygningslovens § 21-7:

Norsk Kommunalteknisk Forening, Borggata 1, 0650 Oslo. Sentralbord: 22 04 81 40.

kommunalteknikk.no





INFORMASJON TIL TILTAKSHAVER OG SØKER

1. januar 2016

PIPE OG ILDSTED

- Søknaden er komplett, det vil si at den inneholder all nødvendig informasjon
- Det du skal gjøre er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhentet på forhånd).
- Det er ikke nødvendig med ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter SAK10 § 6-2.
- At det ikke foreligger nabomerknader.
- Kommunen har ikke gitt deg beskjed om forlenget saksbehandlingsfrist etter SAK10 §7-3.

Er ikke disse vilkårene oppfylt, må du vente med å utføre arbeidene til du har fått skriftlig tillatelse fra kommunen. Kommunen har da en frist på 12 uker til å gi deg svar. Se pbl § 21-7.

Når de søknadspliktige arbeidene er ferdig utført, skal du som tiltaksøver / ansvarlig søker be kommunen om ferdigattest.

Norsk Kommunalteknisk Forening, Borggata 1, 0650 Oslo. Sentralbord: 22 04 81 40.

kommunalteknikk.no







Fra: Post A1 Security <post@a1security.no>
Emne: Re: Ønsker tilbud på ny løsning - Munkerud Boligsameie 2
Dato: 25. august 2021 kl. 12:13:14 CEST
Til: piahasdahl@gmail.com

Hei !

Vi kan endre deres avtale til kontrollavtale.

Denne avtale koster normalt kr 8000.- pr år siden dere er et lite sameie kan vi gi dere 50% rabatt så årsgebyret blir da kr 4000.- pr år.

Dere betaler i dag kr 2000.- for borttauing avtalen. denne faller da bort.

Vi kan opprette en gjesteparkering E-parkering mot etablering kr 2500.- Som en engangskostnad. Dette er en link vi genererer og sender dere, denne videresender dere til alle beboere de legger denne inn i broseren, på sin telefon eller datamaskin og legger den på skrivebordet på telefon eller data,(Som en APP) deretter legger de inn registreringsnummer til sin gjest. DD55554 de får da spørsmål om at det er riktig reg nr så aktiverer de parkeringen med og trykke OK.

Da har bilen X antall timer gyldig parkering, det er fullt mulig og innføre karantene på exp 24 timer før ny parkering kan legges inn etter endt p-tid.

Våre betjenter vi da kontrollere bilene ved og scanne reg nr og får da opp om bilen har gyldig tillatelse.

Dette gjøres minimum 3//5 dager i uken.

kjøretøy som har adresse hos dere vil bli ilagt om de registrerer beboer bil.

Vi må bytte ut skilter hos dere ved ny avtale, 2 skilt a kr 750.- montering kr 680.- Alle priser er Ekskl.Mva.

Årsavgiften på kr 4000.- faktureres i januar vi tar ingenting for ut året 2021

Gi meg tilbakemelding på hvor lang p-tid dere ønsker og evt Karantenetid.

Med vennlig hilsen

A1 Security AS
Roy Fjeld
daglig leder
Tlf: 926 99 222
Vakttelefon: 95 700 600
post@a1security.no
www.a1security.no



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25.08.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Pia Hasdahl Olsen	2021 (2 år)
Styremedlem:	Anne Martinsen	2021 (2 år)
Styremedlem	Reidun Lundgreen Evensen	2021 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 21 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 181 bruksnr. 470 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 986 336 209.

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

Sameiet har to garasjer, hvor hver av seksjonseierne har en parkeringsplass. I tillegg er det 20 parkeringsplasser med en tinglyst bruksrett.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har to lån i DNB med lånenummer 1213.67.18604 og 1213.83.19545. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia via www.telia.no eller telefon: 05050.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 72233433.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiløskninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11 381 for 2020.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

2021 har vært det andre « korona året». Av smittevern hensyn har styret avholdt kun 3 stk fysiske styremøter i 2021. Styret har derimot hatt flere « møter» via teams og løpende dialog over e-post. Det er avholdt til sammen 6 møter, samt vår - og høst dugnad.

- 1. Avsluttet skjeggkresanering i 81-bygget.** I januar 2021 avsluttet vi 3 runder med skjeggkresanering i 81 bygget, som ble påbegynt i 2020. Vi fikk avlevert sluttrapport med 100 % oppnådd utryddelse. Vi har også sendt ut jevnlig infoskriv til alle om vedlikeholdstiltak for å bekjempe ny «invasjon». Det viktigste tiltaket er å ikke dra inn stor pappemalasje fra møbler, maskiner etc. Slikt bør oppbevares ute frem til det kastes. Oppbevar kofferter ute eller i kjeller etter utenlandsreiser, samt jevnlig støvsugning og renhold.
- 2. Styret har undersøkt ny ordning for parkering gjesteplasser.** Vi ønsker en ordning hvor styret blir avlastet telefoner og meldinger om feilparkering/ uten fremlagt parkeringsbevis på gjesteplassene. Dette skaper mye oppfølgingsarbeid for styret. Alle seksjoner har fått utdelt to stk nye parkeringsbeviser i 2019. En ny avtale med digital parkeringsløsning vil kose oss rundt 4000 i året / tidligere kr 2000,- for bortauingsavtale. Det påkaller også ca kr 5000 i oppstart/ nye skilt og montering. Alle beboere må også registrere seg i systemet slik at de får gratis gjesteparkering. Det må også diskuteres max parkeringstid. Styret vil ta opp saken til avstemning på Årsmøtet 2022.
- 3. Forsikringssak for «tagging» på garasjen i 81.** Noen har tagget et hakekors på garasjen i 81 i juli 2021. Vi meldte inn forsikringssak og fikk befarng. Det ble først behandlet på en måte. Dette viste seg å ikke være bra nok, da hakekorset kommer til synet når det regner eller er fuktig. Styret påpekte at utbedringen ikke var god nok og måtte purre opp to ganger ny befarng. Siden det nå var blitt vinter måtte de utsette ny behandling. Av denne årsak må styret dessverre følge opp saken og kreve ytterligere utbedring av skaden videre i 2022.
- 4. Styret har gjennomført befarng av tak og renner** for å innhente anbud på vask og vedlikehold sjekk for evt kondens og/eller fukt. Leverandør dukket dessverre ikke opp med tilbud tilbake og grunnet ny runde med korona restriksjoner må ny befarng/anbudsrunde utsettes til 2022.
- 5. Isolert og vedlikeholdt utekraner.** Etter sprekk i vannrør til utekran i 81 er det utført reperasjon og ekstra isolering av alle utekraner. Vi starter også med å lukke alle kraner før vinter, senest i oktober.
- 6. Service/oppgradering på garasjeport.** Etter stadig stans og uteblivende lukking av garasjeportene har vi reklamert på begge porter og bedt Industriporter AS om å foreta grundige servicesjekker på begge porter som en reklamasjonssak. Vi har fortsatt hatt enkelte problemer men det har bedret seg litt. Har også informert alle brukere om å ikke overstyre porten eller manipulere stansing ved å dekke over sensor. Dette er ofte hovedårsaken til problemene vi opplever og styret var nødt til å varsle om at denne type behandling av portene kan medføre faktura for unødvendig service.
- 7. Styret har innhentet tilbud på flere ønskede saker utover nødvendige vedlikeholdstiltak både i 2020 og 2021.** Sakene var forberedt til avstemning og evt som vedtak på Årsmøtet for 2020, men grunnet utsatt Årsmøte pga mangelfull levering av Sebra Forvaltning AS ble Årsmøtet for 2020 så sent før fristen at vi måtte avholde møtet uten saker til avstemning. Etter ny gjennomgang av budsjettet ser styret et behov for å prioritere viktigere

Dokumentet er elektronisk signert



vedlikeholdsbehov i 2022 som bla spyl av tak og renner, samt vask og rens av betong og garasjer. Styret har uansett ikke glemt sakene og ført dem opp på en «venteliste» over ønskede vedtak, men ingen er hastevedtak fremfor andre vedlikeholdstiltak. Dette gjelder følgende saker:

- Nye postkasser
- Levegger til balkong
- Nye lekeapparater
- Flytte lyslykt ved 81 garasjen
- Reparere varmekabler i nedkjørsel garasje i 79
- Utbedre privat vei

8. Bytte av forvalter. Etter mangelfull oppfølging og levering av betalte tjenester fra Sebra Forvaltning AS over flere år har styret bestemt å bytte forvalter. Sameiet har benyttet Sebra Forvaltning AS siden byggestart 2003 og bytte av forvalter ansees også som både sunt og fornyende etter 18 år med samme forvalter. Vår nye forvalter er USBL og vi sier opp avtalen med Sebra som 01.01.22, med opphør 30.06.22. Siste Årsmøte med Sebra vil bli på vårparten mai 2022.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 917 224. Inntektene er kr 4 964 lavere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket er lavere inntekt fra parkering og garasje.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 915 370. Dette er kr 1 340 lavere enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2021 viser et negativt årsresultat før avdrag på kr 55 175. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet gir et forventet, negativt årsresultat før avdrag på kr 198 707. Dette skyldes betydelige økte vedlikeholdskostnader. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringssselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 27.04.2022

Styret

i

Munkerud Boligsameie 2

Pia Hasdahl Olsen
Styreleder

Reidun Lundgreen
Styremedlem

Anne Martinsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Munkerud Boligsameie 2

2021

Munkerud Boligsameie 2 Org.nr. 986336206

Dokumentet er elektronisk signert



Munkerud Boligsamele 2

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		579 348	579 288	579 348
Parkering og garasje		207 088	208 700	208 081
Dugnadsgbyr		25 200	25 200	25 200
Kabel-TV, bredbånd		105 588	109 000	105 588
Sum inntekter		917 224	922 188	918 217
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	125 510	125 510	125 510
Driftskostnader	3	460 239	527 700	413 604
Vedlikeholdskostnader	4	95 916	36 500	571 791
Honorarer	5	86 736	77 500	78 891
Forsikringer	6	117 794	107 000	88 828
Andre kostnader	7	29 175	42 500	39 006
Sum kostnader		915 370	916 710	1 317 629
Driftsresultat		1 854	5 478	-399 412
Finansinntekter	8	11 837	0	11 181
Finanskostnader	9	68 866	80 418	78 581
Sum finansinnt- og kostnader		-57 029	-80 418	-67 400
Resultat		-55 175	-74 940	-466 811
Avdrag		119 571	108 000	117 082
Resultat etter avdrag		-174 746	-182 940	-583 893

Dokumentet er elektronisk signert



Munkerud Boligsameie 2

Resultatregnskap desember 2021

Tekst	300 - Garasje	310 - Sameiet	Sum
Inntekter:			
Felleskostnader	0	579 348	579 348
Parkering og garasje	207 088	0	207 088
Dugnadsgebyr	0	25 200	25 200
Kabel-TV, bredbånd	0	105 588	105 588
Sum inntekter	207 088	710 136	917 224
Kostnader:			
Lønnskostnader	0	125 510	125 510
Driftskostnader	127 687	332 552	460 239
Vedlikeholdskostnader	13 922	81 994	95 916
Honorarer	0	86 736	86 736
Forsikringer	0	117 794	117 794
Andre kostnader	12 595	16 580	29 175
Sum kostnader	154 204	761 166	915 370
Driftsresultat	52 884	-51 030	1 854
Finansinntekter	0	11 837	11 837
Finanskostnader	0	68 866	68 866
Sum finansinnt.- og kostnader	0	-57 029	-57 029
Resultat	52 884	-108 059	-55 175
Resultat eks brukte midler	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

**Munkerud Boligsameie 2****Balanse**

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		154	4 672
Andre kortsiktige fordringer		0	23 585
Periodiserte og fors.kuddsbet. kostnader		211 017	213 075
Bank	10	48 924	80 963
Sum omløpsmidler		260 094	322 295
Sum eiendeler		260 094	322 295
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 538 661	-1 483 484
Sum egenkapital	11	-1 538 661	-1 483 484
Langsiktig gjeld:			
Lån		1 619 130	1 738 701
Sum langsiktig gjeld	12	1 619 130	1 738 701
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		159 144	30 987
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 065	19 218
Påløpte renter		14 415	14 682
Annen kortsiktig gjeld		0	2 191
Sum kortsiktig gjeld		179 625	67 078
Sum gjeld og egenkapital		260 094	322 295
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		260 094	322 295
Kortsiktig gjeld		179 625	67 078
Sum Arbeidskapital		80 470	255 217

Oslo,
Styret for Munkerud Boligsameie 2

Pia Hasdahl Olsen
Styreleder

Anne Martinsen
Styremedlem

Reidunn Lundgren Evensen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningsiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektstøringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	15 510
Styrehonorar	110 000
Sum lønnskostnader	125 510

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	21 150
Garasje - driftskostnader	127 687
Gressklipping	35 159
Offentlige avgifter	166 895
Tv, bredbånd	109 348
Sum driftskostnader	460 239

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Garasje - vedlikeholdskostnader	11 049
Skadedyrkontroll	21 000
Vedlikehold brannvernlegg	27 596
Vedlikehold elektrisk anlegg	10 478
Vedlikehold uteanlegg	22 920
Vedlikehold VVS	2 873
Sum vedlikeholdskostnader	95 916

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Honorarer	
Andre honorar	750
Forretningsførsel	57 893
Revisjonshonorar	28 094
Sum honorarer	86 736

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring	
Forsikringskadeoppgjør	20 000
Forsikringspremie	97 794
Sum forsikring	117 794

Note 7 Andre kostnader	
Bankgebyr	4 985
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	2 887
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	4 719
Telefon	12 595
Sum andre kostnader	29 175

Note 8 Finansinntekter	
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	11 381
Annen renteinntekt	456
Sum finansinntekter	11 837

Note 9 Finanskostnader	
Annen finanskostnad	573
Ornkostninger lån	560
Rentekostnader lån	67 733
Sum finanskostnader	68 866

Note 10 Bankinnskudd	
Driftskonto DNB	48 924
Sum bankinnskudd	48 924

Note 11 Egenkapital			
	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-1 434 299	-108 059	-1 542 358
Egenkapital garasje	-49 185	52 882	3 697
Sum egenkapital	-1 483 484	-55 177	-1 538 661

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 1213.67.18604 i DNB
Annuitetslån med løpetid på 17 år og 10 mnd. – flytende rente

Lånesaldo pr. 31.12.21:	979 130
Effektiv rente pr. 31.12.21:	5,146 %
Avdrag i 2021:	39 571

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 721 815

Dokumentet er elektronisk signert



Lån 1213.83.19545 i DNB
Annuitetslån med løpetid på 08 år og 11 mnd. – flytende rente

Lånesaldo pr. 31.12.21:	640 000
Effektiv rente pr. 31.12.21:	4,591 %
Avdrag i 2021:	80 000

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 145 504

Dokumentet er elektronisk signert



Munkerud Boligsameie 2

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	768 438	579 348	579 286	579 348
Parkering og garasje	208 700	207 088	208 700	208 081
Dugnadsgebyr	25 200	25 200	25 200	25 200
Kabel-TV, bredbånd	109 000	105 588	109 000	105 588
Sum inntekter	1 111 338	917 224	922 186	918 217
Kostnader:				
Lønnskostnader	125 510	125 510	125 510	125 510
Driftskostnader	543 355	460 239	527 700	413 604
Vedlikeholdskostnader	336 500	95 916	36 500	571 791
Honorarer	75 320	86 736	77 500	78 891
Forsikringer	110 300	117 794	107 000	88 828
Andre kostnader	36 500	29 175	42 500	39 006
Sum kostnader	1 227 485	915 370	916 710	1 317 629
Driftsresultat	-116 147	1 854	5 476	-399 412
Finansinntekter	12 000	11 837	0	11 181
Finanskostnader	94 560	68 866	80 418	78 581
Sum finansinnt.- og kostnader	-82 560	-57 029	-80 418	-67 400
Resultat	-198 707	-55 175	-74 940	-466 811
Avdrag	96 000	119 571	108 000	117 082
Resultat etter avdrag	-294 707	-174 746	-182 940	-583 893

Dokumentet er elektronisk signert



0107 Årsregnska...

Name
OLSEN, PIA HASDAHL

Date
2022-04-28

Identification

 **OLSEN, PIA HASDAHL**

Name
Evensen, Reidun Lundgreen

Date
2022-04-27

Identification

 **Evensen, Reidun
Lundgreen**

Name
Martinsen, Anne

Date
2022-04-27

Identification

 **Martinsen, Anne**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i Munkerud Boligsameie 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Munkerud Boligsameie 2 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 55.175. Årsregnskapet 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

Strømmen 28. april 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor





SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no