



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 249 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948249898

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 009 290	911 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 009 290</b>	<b>911 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		647 469	549 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>715 929</b>	<b>618 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293 361</b>	<b>293 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 997	1 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 997</b>	<b>1 366</b>
Annen finanskostnad		152 931	135 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 931</b>	<b>135 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 934</b>	<b>-134 322</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 427	159 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		659 119	659 119
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		659 120	659 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 360	45 589
Sum finansielle anleggsmidler		32 360	45 589
Sum anleggsmidler		691 481	704 710
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 062	39 476
Sum fordringer		40 062	39 476
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 096	197 886
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 096	197 886
Sum omløpsmidler		208 157	237 363
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>899 638</b>	<b>942 072</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 965 895	2 110 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 965 895</b>	<b>-2 110 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 964 495</b>	<b>-2 108 922</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 422 383	2 506 092
Øvrig langsiktig gjeld		396 096	393 113
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 818 479</b>	<b>2 899 205</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 818 479</b>	<b>2 899 205</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 281	9 152
Leverandørgjeld		39 373	142 637
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 654</b>	<b>151 789</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 864 133</b>	<b>3 050 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>899 638</b>	<b>942 072</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543402

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 249 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 948 249 898  
MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 009 290	911 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 009 290</b>	<b>911 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		647 469	549 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>715 929</b>	<b>618 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293 361</b>	<b>293 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 997	1 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 997</b>	<b>1 366</b>
Annen finanskostnad		152 931	135 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 931</b>	<b>135 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 934</b>	<b>-134 322</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 427	159 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>



Organisasjonsnr: 948 249 898  
MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		659 119	659 119
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		659 120	659 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 360	45 589
Sum finansielle anleggsmidler		32 360	45 589
Sum anleggsmidler		691 481	704 710
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 062	39 476
Sum fordringer		40 062	39 476
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 096	197 886
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 096	197 886
Sum omløpsmidler		208 157	237 363
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>899 638</b>	<b>942 072</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 965 895	2 110 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 965 895</b>	<b>-2 110 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 964 495</b>	<b>-2 108 922</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 422 383	2 506 092
Øvrig langsiktig gjeld	396 096	393 113
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 818 479</b>	<b>2 899 205</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 818 479</b>	<b>2 899 205</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 281	9 152
Leverandørgjeld	39 373	142 637
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 654</b>	<b>151 789</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 864 133</b>	<b>3 050 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>899 638</b>	<b>942 072</b>



Organisasjonsnr: 948 249 898  
MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 24

MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Clarion Hotel Gabelshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag A - Munkegården Borettslag oppløses og omdannes til selveierseksjoner».
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Majken Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 0024 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 0024 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.



Sak 7

## Forslag A - Munkegården Borettslag oppløses og omdannes til selveierseksjoner».

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Omdanning fra borettslag til selveierleiligheter

### BAKGRUNN

På generalforsamlingen for Munkegården Borettslag 21. april 2015 fattet generalforsamlingen vedtak om at styret skulle utrede mulighetene for å omdanne borettslaget til sameie.

Sittende styre den gang brukte ca ett år på å kartlegge ulike problemstillinger og aspekter ved en slik omdanning samt vurdere fordeler og ulemper med organisering som et borettslag i forhold til selveier før forslaget ble fremlagt på ordinær generalforsamling april 2016. Det ble ikke flertall (2/3 deler / 10 andeler for) for å gå videre med en omdanningsprosess den gangen. Det påpekes at samtlige andeler ikke var tilstede og dermed ikke stemte ved generalforsamlingen.

### PROSESS FOR OMDANNING

Reglene om oppløsning av borettslag finnes i borettslagslovens kapittel 11. Det fremgår av §11-1 at vedtak om oppløsning krever vedtak på to generalforsamlinger etter hverandre, hvorav den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen.

Generalforsamlingene må holdes med minst fire ukers mellomrom. For positivt vedtak kreves det at 2/3 av alle andelseiere stemmer for - ikke bare 2/3 av de som møter og avgir stemme. For Munkegården Borettslag betyr det at minst 10 andelseiere må avgi positiv stemme. Dersom det ikke møter tilstrekkelig antall andelseiere, vil man ikke kunne treffe gyldig vedtak.

Gitt et positivt vedtak på den ordinære generalforsamlingen, skal det på den siste av generalforsamlingene velges et avviklingsstyre som får som i oppgave å gjennomføre oppløsningsvedtaket. I praksis må fellesgjelden innfris av andelseierne og eventuell formue anbefales overført til nytt eierseksjonssameie til et vedlikeholdsfond.

Deretter avvikles/nedlegges borettslaget og det stiftes et nytt sameie som alle eiendeler, inkludert leilighetene, overføres til.

Ved omdanningen blir andelseierne seksjonseiere til den leiligheten som tilligger den andelen de i dag disponerer ved at det utarbeides en seksjoneringsbegjæring og innskuddene faller bort.

### FORDELER OG ULEMPER VED OMMDANNING:

#### FORDELER

- Sannsynlig betydelig verdistigning for den enkelte leilighet.

\* Den enkelte leilighet vil trolig ha en ganske markant verdistigning ved omdanning, og det er sannsynlig at flere interessenter vil melde seg ved salg

\* Med tanke på den allsidige sammensetningen i borettslaget og flere unge andelseiere, er det nærliggende å tro at flere vil måtte bytte bolig på et eller annet tidspunkt i løpet av livet sitt, og da er dette svært relevant at det kan få betydelige økonomiske konsekvenser ved salg.



\* Det ble utført en analyse i 2013-2105 som indikerte at selveierleilighetene oppnår en gjennomsnittlig høyere pris på ca 6% og at omsetningshastigheten er ca 19 dager lavere (og dette er tall fra 2015)

- Mulighet for utleie

\* Utleiemulighetene med borettslag er svært begrensede og du skal i prinsippet alltid bo i andelen din selv

\* I et sameie er det helt andre forutsetninger for utleie, noe som kan gjøre den enkelte leilighet mer attraktiv ved eventuelt salg, men det kan også være helt andre grunner til at en beboer ønsker å drive utleie (jf. endret livssituasjon, endret økonomisk situasjon med behov for leieinntekter, ønske om leie ut til familie// bekjente etc)

## ULEMPER

- Omdanning er en relativt omfattende prosess og det koster penger med juridisk bistand mm

- All fellesgjeld må innfris

- Potensielle konflikter med tanke på parkering, boder, uteområder mm (dog kan dette trolig løses relativt greit ved å beholde samme føringer som gjelder for borettslaget per nå)

- Utleie kan ha selvfølgelig også ha negative konsekvenser for beboerne, men vær oppmerksom på at i hht borettslagsloven kan alle andelseiere, altså slik vi bor nå i et borettslag, leie ut inntil 30 dager i året hver, eks AirBnB, etc. Man er altså ikke forskånet i noen grad for korttidsutleie slik situasjonen er nå, og med et sameie og mulighet for mer varige leieforhold kan det hende man får mer stabile og "ønskelige" leieforhold sammenlignet med dagens situasjon hvor hovedsakelig vil være korttidsutleie av typen AirBnB som er aktuelt.

Dette var noen av de mest fremtredende fordelene og ulempene slik vi ser det og slik det går frem av tidligere utredning gjort av styret i 2015. Dersom det oppnås flertall ved første avstemning vil naturligvis hele prosessen belyses i detalj før en eventuell endelig avstemning.

## Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet positive forslaget, men synes ikke dette er noe vi bør gå videre med for øyeblikket, med den skjøre økonomien vi har. Det er behov for betydelig vedlikehold fremover. Styret ønsker derfor å prioritere dette fremfor en kostbar prosess med omgjøring av borettslaget. En slik endring krever 2/3 flertall av alle 14 andelseierne. Dette innebærer minimum 10 andelseiere som må stemme for saken. Styret anslår det vil være noe lite sannsynlig å oppnå dette flertallskravet, da en slik omgjøring også vil kreve at alle andelseiere må innfri sin del av fellesgjelden og andre forpliktelser.

Vedlagt til saken, følger informasjonsskrivet som ble sendt ut av rådgiver i Obos, i forbindelse med tidligere sak om oppløsning av borettslaget.

Styret oppfordrer de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å oppløse borettslaget og omdanne det til et eierseksjonssameie.

## Vedlegg

3. 0024 Informasjonsskriv til andelseiere.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Støfring

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Filip Mario Hiis
- Petter Reistadbakken

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Myrvold

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arild Støfring

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Filip Mario Hiis



## Styrets årsrapport

Styret har avholdt 3 styremøter høsten 2024 og 3 styremøter våren 2024.

Styret har også gjennomført budsjettmøte høsten 2023 og regnskapsmøte m/Obos våren 2024.

### Gjennomførte aktiviteter/ planlagte prosjekter for Munkegården:

Styret har gjennom hele 2024 jobbet med dispensasjoner og alternative tiltak for brannsikringskrav ifbm planlagt loftsprosjekt. Dette har vært et tidkrevende arbeid og har dessverre ikke landet på et endelig resultat i prosessen, da dispensjonskravene er strenge samt at vi er avhengige av samarbeidvilje fra tekniske etater, brannvesen og nabogårder for å få landet prosessen totalt sett.

Det ble gjort en betydelig rengjøring av tak og rensing av takrenner, samt grunning/maling av vinduer som har vært ekstra værutsatt.

Reparasjon av takparti ved hovedinngang ble også utført i 2024. Det gjenstår en beskjæring av trær på vestsiden av bygget som nå har vokst for høyt over tak og for nært til fasade. Dette er bestilt gjort men dessverre blitt utsatt i flere omganger i 2024, men vil nå prioriteres gjennomført snarest i 2025.

### Planlagt vedlikehold/ tiltak videre for gården:

I vinteren/våren 2025 har styret hentet inn flere tilbud for rehabilitering av tak og fasade da dette er et vedlikeholdsbehov som bør prioriteres gjort i nær framtid for å sikre gården mot fuktskader andre værutsatte påvirkninger.

Det vurderes samtidig om å utbedre normal ventilasjon/lufteventiler for alle leiligheter, samt montering av avtrekksvifte på tak for baderomsavtrekk. Disse tiltaket bør gjøres samlet da stillaskostnader da kan begrenses til en sammenhengende periode.

Styret ser for seg en lånefinansiering for de planlagte tiltakene her nevnt og vil orientere nærmere om økonomien for dette i eget møtepunkt.



Til generalforsamlingen i Munkegården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 249 898, KUNDENR. 24

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den en kelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>85 574</b>	<b>-2 111</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		144 427	159 020
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-83 709	-87 850
Innsk. øremerk. bankkto		-816	-456
Reduksjon langsiktig fordring		17 028	16 971
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>76 930</b>	<b>87 685</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>162 503</b>	<b>85 574</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		208 157	237 363
Kortsiktig gjeld		-45 654	-151 789
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>162 503</b>	<b>85 574</b>





## MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 249 898, KUNDENR. 24

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	909 290	911 361	938 000	972 000
Andre inntekter	3	100 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 009 290</b>	<b>911 361</b>	<b>938 000</b>	<b>972 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	0	0	-20 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 125	-9 875	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-37 380	-35 500	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-16 828	-24 999	-10 000	-15 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	8	-66 972	-12 081	-50 000	-56 000
Forsikringer		-68 465	-54 640	-62 000	-74 000
Kommunale avgifter	9	-158 835	-151 177	-140 500	-157 808
Ladekostnader EL-bil		0	-35 853	0	0
Energi/fyring	10	-96 956	-49 174	-87 100	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 957	-85 684	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	11	-102 150	-87 776	-106 500	-114 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-715 929</b>	<b>-618 020</b>	<b>-684 860</b>	<b>-700 068</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>293 361</b>	<b>293 341</b>	<b>253 140</b>	<b>271 932</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 997	1 366	0	0
Finanskostnader	13	-152 931	-135 688	-118 000	-151 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-148 934</b>	<b>-134 322</b>	<b>-118 000</b>	<b>-151 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>144 427</b>	<b>159 020</b>	<b>135 140</b>	<b>120 932</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		144 427	159 020		





### MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 249 898, KUNDENR. 24

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	469 119	469 119
Tomt		190 000	190 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		25 343	21 544
Langsiktige fordringer	16	7 017	24 045
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>691 480</b>	<b>704 710</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		23 074	22 489
Andre kortsiktige fordringer	17	16 987	16 987
Driftskonto OBOS-banken		65 380	196 979
Driftskonto OBOS-banken II		146	146
Sparekonto OBOS-banken		102 570	761
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>208 157</b>	<b>237 363</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>899 638</b>	<b>942 072</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	18	-1 965 895	-2 110 322
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 964 495</b>	<b>-2 108 922</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	2 422 383	2 506 092
Borettsinnskudd	20	372 100	372 100
Avsetning bomiljøtiltak	21	23 996	21 013
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 818 479</b>	<b>2 899 205</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		39 373	142 637
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		6 281	7 659
Påløpte avdrag		0	1 493
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 654</b>	<b>151 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>899 638</b>	<b>942 072</b>
Pantstillelse	22	3 372 100	3 347 100
Garantiansvar		0	0





Oslo, 28.04.2025  
Styret i Munkegården Borettslag

Arild Støfring

Petter Reistadbakken

Filip Mario Hiis



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	625 884
Lån rehabilitering	174 720
TV/Bredbånd	88 830
Eiendomsskatt	19 856
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>909 290</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeføring av avsetning mot SSG	100 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>100 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 135, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.



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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 828
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 828</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-863
Drift/vedlikehold VVS	-7 066
Drift/vedlikehold elektro	-5 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 162
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 693
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 609
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-66 972</b>

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

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

Eiendomsskatt	-19 866
Vann- og avløpsavgift	-89 161
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-46 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-158 835</b>

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

Elektrisk energi	-8 601
Strøm oljefyr el.bereder	-88 355
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-96 956</b>

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

Lokalleie	-3 500
Container	-7 629
Vaktmestertjenester	-83 220
Snørydding	-1 000
Andre fremmede tjenester	-187
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 135
Andre kontorkostnader	-316
Telefon, annet	-3 090
Bank- og kortgebyr	-2 074
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 150</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 385





**SUM FINANSINNEKTER**

**3 997**



**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-135 716
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 070
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-15 145
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-152 931</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1977	469 119
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>469 119</b>

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.211/bnr.155

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2016	123 295	
Avskrevet tidligere	-123 294	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	7 017
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 017</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjorte kjøp med debet-kort	16 987
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16 987</b>

**NOTE: 18**

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

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



**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-2 697 438	
Nedbetalt tidligere	459 742	
Nedbetalt i år	64 916	
		-2 172 780

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-75 000	
Nedbetalt tidligere	44 783	
Nedbetalt i år	15 331	
		-14 886

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-250 000	
Nedbetalt tidligere	11 821	
Nedbetalt i år	3 462	
		-234 717

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 422 383****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-372 100
------------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD -372 100****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-23 996
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 996****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

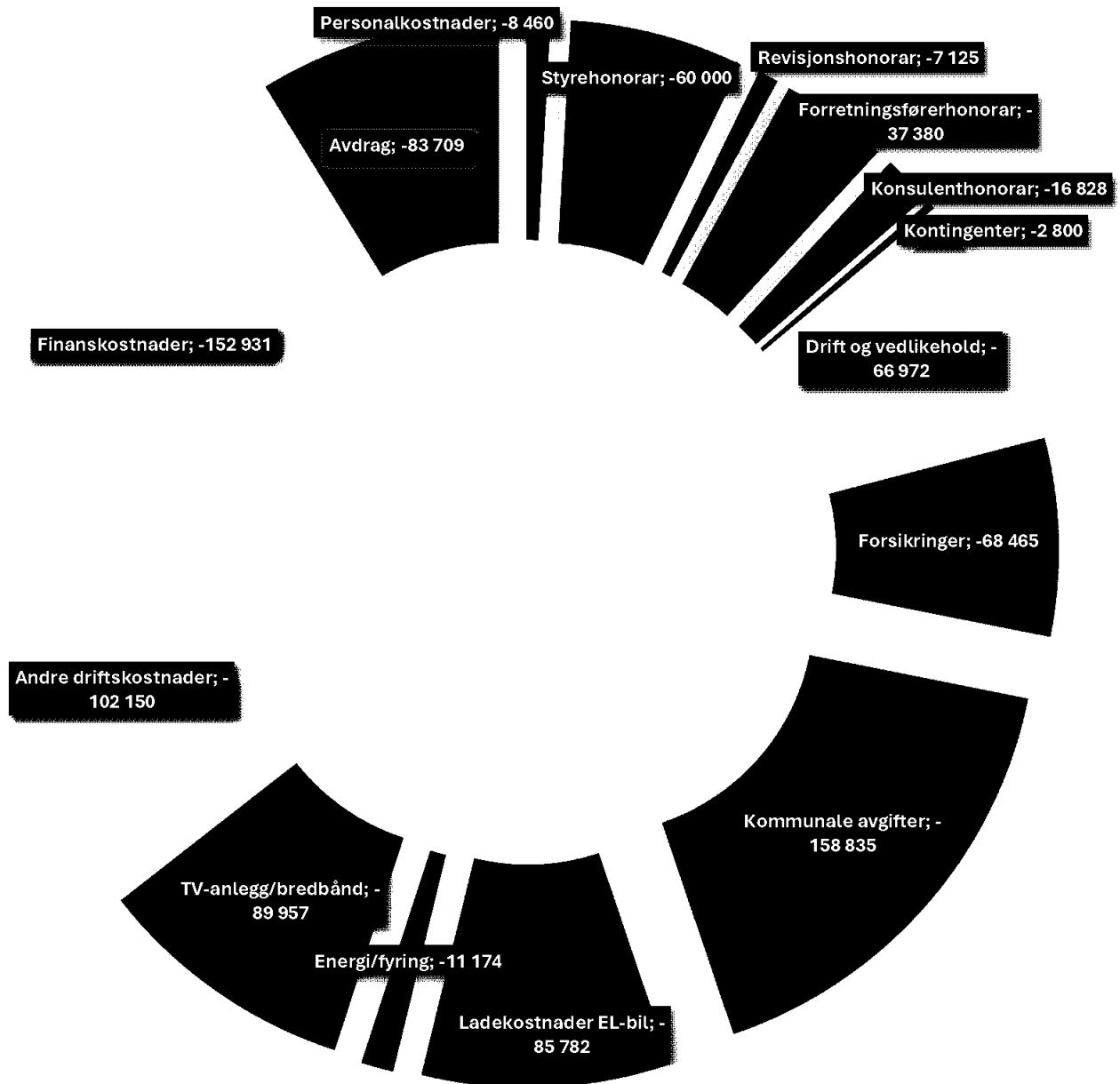
Borettsinnskudd	372 100
Pantelån	2 422 383
<b>TOTALT</b>	<b>2 794 483</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	469 119
Tomt	190 000
<b>TOTALT</b>	<b>659 119</b>



## KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024 Munkegården Borettslag



**Notat:** I løpet av 2024 har det vært en effektiv kostnadsstyring i Munkegården Borettslag, hvorav de fleste bokførte kostnadene har holdt seg godt innenfor de budsjetterte rammene. Dette har resultert i et positivt årsresultat og en økning i arbeidskapitalen på omtrentlig kr. 77 000.



Til andelseiere i Munkegården Borettslag,

0024

31.01.2024

### **Informasjonsbrev til andelseiere i Munkegården Borettslag**

På generalforsamlingen den 13.06.2023 til Munkegården Borettslag, ble det reist to saker som gjaldt oppløsning av borettslaget, fra andelseiere. Til tross for at sakene ikke ble vedtatt, var det en diskusjon av stor interesse. Det ble uttrykt at en bakenforliggende årsak til at sakene ikke ble vedtatt, var at man ikke besatt nok bakgrunnsinformasjon, knyttet til hva en eventuell slik oppløsning, ville innebære. Av den årsak, har vi derfor utarbeidet et informasjonsbrev, som både kaster lys over mulighetene og utfordringene ved en eventuell oppløsning av borettslaget.

Informasjonsbrevet er kun utformet med den hensikt å gi andelseiere informasjon, som tydeliggjør forskjellen på borettslag og boligsameie, og hva en slik oppløsning vil bety for borettslaget, og derav andelseierne i Munkegården Borettslag.



## **1.0 Litt historikk**

I løpet av første halvdel av 2000-tallet, utviklet private utbyggere leiligheter, gjennom den såkalte borettslagsmodellen. Fellesnevneren for disse leilighetene, var høy andel fellesgjeld og høy kvadratmeterpris. På denne tiden var ikke forholdet mellom innskudd og fellesgjeld lovregulert. Det innebar at kostbare leiligheter, kunne finansieres og kjøpes for et minimalt innskudd. Med tiden, gikk etter hvert disse borettslagsleilighetene glipp av den ordinære prisstigningen i markedet, og eierne kunne oppleve at det var krevende å omsette andelen til opprinnelig verdi av innskuddet. Som en følge av dette, valgte flere eiere å si opp boretten og levere tilbake nøkkelen. På grunn av dette, er det mange borettslag som nå opplever konsekvensen av at markedet rammer verdiutviklingen til boligene negativt. I et forsøk på å rydde opp i denne situasjonen, har flere borettslag gått aktivt til verks for å utrede hvilke løsninger som foreligger for å jevne ut forholdet mellom innskuddet og fellesgjelden. I de neste punktene, skal vi gå nærmere inn på noen av de mulighetene.

## **2.0 Forskjellen på borettslag og boligsameie**

I Norge, foreligger det i utgangspunktet to hovedmåter å organisere det å eie og å bo sammen på: eierseksjonssameier, vanligvis kalt sameier, og borettslag. I et sameie, kjøper man en selveierbolig – hvilket innebærer et direkte eierskap av boligen. I et borettslag, kjøper man en andelsbolig, som innebærer en indirekte eiendomsrett til boligen. I korte trekk, kan man si at i et boligsameie, eier seksjonseierne eiendommen, mens i et borettslag er det borettslaget som eier eiendommen, hvorav andelseiere har eiendomsrett til andelsboligene. I det daglige, vil nok ikke de fleste tenke så mye over om de bor i et sameie eller et borettslag. Likevel, er det noen forskjeller som det kan være nyttig å vite om.

### **2.1 Forskjeller i finansieringen**

For det første, foreligger det forskjeller i finansieringen. Ved kjøp av en selveierbolig i et sameie, må kjøper gjerne skaffe til veie hele kjøpesummen. Ved andelsleiligheter i et borettslag, er boligen finansiert i to deler: fellesgjeld og innskudd. Fellesgjelden er et langsiktig lån tatt opp av borettslaget, med pant i borettslagets eiendom. Du som eier av en andelsleilighet i borettslaget, betaler renter og avdrag for din del av denne fellesgjelden gjennom de månedlige felleskostnadene. Fellesgjelden er fordelt etter fordelingsnøkkelen. Fordelingsnøkkelen er fundamentet som benyttes til å fordele felleskostnadene. Denne ble satt ved etableringen av bygget, og baserer seg gjerne på hvor stor boligen er (kvadratmeter).

Som vi var litt inne på i innledningsavsnittet til punkt 2.0, så innebærer det faktum at borettslaget eier eiendommen, at man har mulighet for å pantsette felleseiendommen ved låneopptak. Det følger av at i et borettslag, kjøper man og blir eier av en andel. Den muligheten forsvinner hvis man omdanner til sameie. I et sameie, kjøper man en selveierbolig og får eiendomsrett til denne seksjonen. Dette innebærer i praksis at en kreditor som ikke får dekning for sitt krav i et boligsameie, vil måtte gå på den enkelte sameier for å kreve vedkommende for sin del av fellesgjelden. Allikevel følger det rettslige grunnlaget for styrets kompetanse til å ta opp lån uten samtykke, av sammenhengen mellom eierseksjonsloven §§40 og 23. Hvis det er ønskelig med en regulering av styrets adgang til å oppta lån, anbefales det å vedtektsfeste at årsmøtets samtykke er et vilkår, for opptak av lån.

I praksis innebærer også dette at dersom sameiet opplever redusert likviditet, kan det på sikt være nødvendig å gjennomføre en kapitalinnkreving fra seksjonseierne, for å bedre betjeningsevnen. Dette har man derimot ikke anledning til å gjennomføre i et borettslag.

## **2.1 Muligheter for utleie i borettslag og boligsameie**

Det foreligger strengere regler for utleie i et borettslag enn i et sameie. I et borettslag, skal i prinsippet den som eier andelsboligen være den som bor i den. Det er allikevel rom for å leie ut andelsboligen din i borettslaget, dersom livssituasjonen krever det. Eksempelvis dersom man får nytt arbeidssted, skal studere i en annen by, skal i militæret eller blir syk jf. borettslagsloven §5-6. Ved ønske om å overlate bruken av boligen til barnebarn, barn, besteforeldre eller foreldre, kan man gjøre dette så lenge man måtte ønske. Hvis andelseier (eller noen i andelseier nærmeste relasjon) har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan man leie ut boligen til andre i opptil tre år av gangen jf. borettslagsloven §5-5 og §5-6 nr. 3. Som en følge av koronapandemien, åpnet også lovverket for at en andelseier kan leie ut boligen til kortidsutleieformål, i opptil 30 dager i løpet av året jf. borettslagsloven §5-4, uten samtykke fra styret. Til forskjell fra boligsameier, hvorav det er fullt mulig å investere i seksjonsboliger, med formål å leie dem ut.

## **2.2 Jevne ut forholdet mellom innskudd og fellesgjelden i borettslag**

En mulig løsning for å jevne ut forholdet mellom innskuddet og fellesgjelden for et borettslag, er å inngå en avtale om IN-ordning, altså en individuell nedbetalingsordning. Ved en slik IN-ordning, trekkes kapitalkostnadene tilknyttet fellesgjelden som er finansiert på borettslaget, ut i en egen kategori på felleskostnadene. Det vil gjøre det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert



månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Dette vil få utslag på verdien på boligen, i den forstand at fellesgjelden reduseres.

For å inngå en slik IN-ordning, må styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.



For å kunne inngå avtalen, stilles det krav til at Munkegården Borettslag betaler pt. kr 30 000,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

### 3.0 Oppløsning av borettslag

Noen borettslag, kan ta stilling til hvorvidt en oppløsning av borettslaget, bidrar til en bedre verdiutvikling. Omdanning fra borettslag til eierseksjonssameier (seksjonssameie eller enkeltstående gårds- og bruksnummer) er dog ikke veldig vanlig. Hvorvidt verdien på de enkelte leilighetene vil endre seg ved endret organisasjonsform, er utfordrende å uttale seg om. Det er mange individuelle faktorer som avgjør hvilken pris man oppnår ved salg av en bolig. Omsetningsprosessen av boligene vil heller ikke endre seg vesentlig hvis man omdanner til sameie. Bakgrunnen for det er at forkjøpsretten for OBOS' medlemmer må opprettholdes også hvis man omdanner til sameie. I sameier som ikke har vært et tilknyttet borettslag først, er omsetningsprosessen litt enklere, fordi man vanligvis ikke har vedtektsfestede forkjøpsretter ved bruktomsetning.

Den formelle prosessen for omdanning er regulert i borettslagsloven og kortversjonen er at dette må vedtas med 2/3 flertall av *alle andelseiere* på to generalforsamlinger i borettslaget. Først behandles det på den ordinære generalforsamlingen. Deretter skal det gå 4 uker før man kan ta det opp på en ny generalforsamling. Etter et eventuelt positivt avviklingsvedtak, er det en nokså omstendelig prosess for å administrere avviklingen av borettslaget og etableringen av sameiet. Man velger et avviklingsstyre som må ta ansvaret for jobben, det må inngås avtaler med kreditorer, eiendommen må seksjoneres og mye annet. Man vil i en slik prosess være helt avhengig av rådgivning innen juss og økonomi, for å få det hele i land på forsvarlig vis, og det vil innebære konsulentkostnader. Formålet med avviklingen, er først og fremst at borettslaget skal **gjøre opp all fellesgjeld**, samt **realisere sine aktiva** (betale alt utestående). For Munkegården Borettslag sin del, så innebærer dette å gjøre opp en fellesgjeld på kr. 2.500.000 fordelt på 14 andeler etter fordelingsnøkkelen. Dersom noen andelseiere ikke kan eller vil finansiere sin andel av fellesgjelden, må avviklingsstyret finne løsninger for disse andelseierne.



Oppløsningen av borettslaget skjer normalt med skattemessig kontinuitet. Det innebærer at oppløsningen ikke er å anse som en realisasjon som utløser skattemessig tap eller gevinst. Andelseiernes kjøpesum for borettsandelen, videreføres som inngangsverdi. Spørsmålet om skattemessig tap eller gevinst, avgjøres på et senere tidspunkt, ved salg av selveierboligen.

#### 4.0 Oppsummering

For Munkegården Borettslag, er det viktig å være oppmerksomme på at dette er et lite boligbyggelag med få andeler fra 1936, og det vil nok være nødvendig med ytterligere vedlikehold i de kommende årene. Slikt nødvendig vedlikehold, kan kreve finansiering ved låneopptak. Hvis bankene ikke ønsker å finansiere noe lån på grunn av utfordringer knyttet til pant i eiendommen – ved overgang til sameie -, kan det i verste fall være nødvendig å gjennomføre kapitalinnkrevninger eller øke felleskostnadene fra/til seksjonseierne, for å finansiere vedlikeholdet og/eller andre kostnader/underskudd.

Det foreligger muligheter for å jevne ut forholdet mellom innskuddet og fellesgjelden på boligen, uten å løse opp borettslaget, ved å etablere en IN-ordning. Når fellesgjelden fordeles etter fordelingsnøkkelen, trekkes kapitalkostnadene tilknyttet fellesgjelden, ut i en egen kategori på felleskostnadene. Her er det altså anledning til å nedbetale på fellesgjelden og få justert felleskostnadene, på boligen.

Ellers, har borettslagslovverket åpnet for kortidsutleie på andelsboliger i opptil 30 dager i løpet av året – lengre bruksoverlating, må søkes om. Allikevel, er det ikke like strenge rammeverk i eierseksjonsloven, knyttet til bruksoverlating i eierseksjonssameier. I henhold til kommentarutgaven til borettslagsloven, informeres det om at det er nok med at andelseiers nærmeste relasjoner kan bo i boligen i ett av de siste to årene, for at andelseier oppfyller kravene til å søke om bruksoverlating av boligen i inntil 3 år.

Helt avslutningsvis, så er et alternativ å avvikle borettslaget og etablere et eierseksjonssameie (boligsameie). Det vil dog innebære at all fellesgjeld må realiseres (kr. 2.500.000 fordelt på 14 andeler i henhold til fordelingsnøkkelen), og det må inngås avtaler med kreditorer, engasjere juridisk avdeling for at oppløsningen går smidig for seg, eiendommen må seksjoneres på nytt, og det må velges et avviklingsstyre som holder i hele prosessen – dette er bare noen av oppgavene, og det vil være kostbart.



Med vennlig hilsen

**Majken Bjerknes Hjalmarson, rådgiver**

**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Tlf: +22981458



Freserveien 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo

Telefon: | [www.obos.no](http://www.obos.no) | [www.styrerommet.no](http://www.styrerommet.no) | [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

Visjon: **OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer**

Verdier: **Skikkelig – Kvalitetsbevisst – Offensiv – Lønnsom – Engasjert**

Kundeløftet: **Vi møter deg med et smil – Vi lytter til dine behov – Vi gir deg alltid et svar – Vi holder det vi lover**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 24 Selskapsnavn: MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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