



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 724  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 922 515	1 786 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 922 515</b>	<b>1 786 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	45 640
Annen driftskostnad		1 798 428	1 909 729
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 906 823</b>	<b>1 955 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 692</b>	<b>-168 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 611	29 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 611</b>	<b>29 576</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 611</b>	<b>29 576</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 303	-138 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 521	13 937
Andre fordringer		56 305	50 275
Sum fordringer		86 826	64 212
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 442	529 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 442	529 612
Sum omløpsmidler		619 267	593 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>619 267</b>	<b>593 824</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		606 504	553 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>606 504</b>	<b>553 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>606 504</b>	<b>553 202</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 146	4 169
Annen kortsiktig gjeld		10 617	36 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 763</b>	<b>40 622</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 763</b>	<b>40 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>619 267</b>	<b>593 824</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366301

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 724  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 998 799 724  
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 922 515	1 786 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 922 515</b>	<b>1 786 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	45 640
Annen driftskostnad		1 798 428	1 909 729
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 906 823</b>	<b>1 955 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 692</b>	<b>-168 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 611	29 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 611</b>	<b>29 576</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 611</b>	<b>29 576</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 303	-138 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>



Organisasjonsnr: 998 799 724  
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 521	13 937
Andre fordringer		56 305	50 275
Sum fordringer		86 826	64 212
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 442	529 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 442	529 612
Sum omløpsmidler		619 267	593 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>619 267</b>	<b>593 824</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		606 504	553 202
Sum opptjent egenkapital		606 504	553 202



Sum egenkapital	606 504	553 202
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 146	4 169
Annen kortsiktig gjeld	10 617	36 453
Sum kortsiktig gjeld	12 763	40 622
Sum gjeld	12 763	40 622
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>619 267</b>	<b>593 824</b>



Organisasjonsnr: 998 799 724  
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7737

Munkerudsaga Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Munkerudsaga Boligsameie

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. april 2024 kl. 18:00, Munkerud skole (auditoriet i 3.etg).

### 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.

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. Endring av vedtekter om styrets sammensetning
8. "Regler for utbygging" tas inn som del av vedtektene
9. Tilføring av punkt om søppel og skrot i vedtektene
10. Begrense korttidsutleie til 60 dager
11. Endre/beskrive i vedtekter: garasjer, boder mv
12. Endre vedtekter om drenering, pkt 5.2
13. Vedtektsendring, pkt 7.12
14. Finansiering av utkjøp av festetomt
15. Etablering av IN-avtale
16. Intern reseksjonering av seksjon 29 og 30 (Theien) - informasjonssak (krever ikke et vedtak)
17. Endring i felleskostnader - presisering i vedtektene
18. Valg av tillitsvalgte til styret
19. Valgkomite
20. Valg til festkomite

Med vennlig hilsen,

2 av 46



Styret i Munkerudsaga Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Representant fra OBOS velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

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

Årsmøte velger protokollvitne.



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. s. 7737 Munkeudsaga Boligsameie årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Avtalt honorar til ekstern styreleder er kr 7000/mnd, dvs 84 000 kr/år. Styret foreslår et honorar til resten av styret på kr 40 000. Totale styrehonorar for styreåret blir da på kr 124 000.

Forslag til vedtak  
Styreleder honoreres iht kontrakt (7000 kr/mnd). For resten av styret foreslås et honorar på 40 000 kr.



Sak 7

## Endring av vedtekter om styrets sammensetning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at styrets sammensetning blir mer fleksibelt, ved at antall styremedlemmer og varamedlemmer kan velges ut fra antatt arbeidsmengde for kommende periode og ut fra tilgangen på kandidater.

### Styrets innstilling

Vedtektenes pkt 8.1 om styrets sammensetning endres slik:

- a. Dagens tekst om at styret skal ha totalt fem medlemmer tas ut i sin helhet.
- b. Ny tekst: "Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer."

### Forslag til vedtak

Dagens punkt 8.1 i vedtektene om styrets sammensetning endres til: "Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer."

### Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 8

## "Regler for utbygging" tas inn som del av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens regler for utbygging i sameiet ble vedtatt for flere år tilbake. Det foreslås at reglene tas inn i vedtektene for å sikre en større kunnskap og sporbarhet om disse.

### Styrets innstilling

"Regler for utbygging" inntas som et eget siste punkt i vedtektene.

### Forslag til vedtak

"Regler for utbygging" inntas som et eget siste punkt i vedtektene.

### Vedlegg

3. Regler for utbygging Munkerudsaga.pdf



Sak 9

## Tilføring av punkt om søppel og skrot i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt klager fra naboer vedr. skrot og forsøpling på vår tomt.

Styret foreslår å endre tekst i dagens punkt 2.4 i vedtektene slik:

femte avsnitt tas ut og erstattes med følgende:

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller nabotomter påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseierne skal ikke oppbevare skrot på tomten eller bidra til forsøpling.

### Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller. Teksten er utvidet til å inkludere ansvar for å hindre forsøpling, også overfor nabotomter (dvs for tomter utenfor sameiet).

### Forslag til vedtak

Tekst i femte avsnitt i vedtektenes punkt 2.4 endres som beskrevet.

Sak 10

## Begrense korttidsutleie til 60 dager

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi minner om at korttids-utleie er regulert i eierseksjonslovens § 24: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Korttidsutleie kan begrenses nedad til 60 dager og økes oppad til 120 dager.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å vedtektsfeste en begrensning i korttidsutleie til 60 dager pr. år. Dette er innen lovens ramme. Erfaringer så langt med korttidsutleie er for enkelte eiere ubetinget negative; til stadighet nye folk på tomten, høyt lydnivå og økt forsøpling.

### Forslag til vedtak

Nytt siste avsnitt i vedtektenes pkt 2.4: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Utleie skal godkjennes av styret."



Sak 11

## Endre/beskrive i vedtekter: garasjer, boder mv

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I fjor var kun en eneste garasje tatt inn i forsikringspolisen. Bettina var eier av denne garasjen og samtykket til at garasjen ble tatt ut av forsikringspolisen for 2024. Etter dette er alle sameiere behandlet likt.

Forøvrig sier forsikringsselskapet følgende:

"Om det er tilbygg skal det inkluderes [i arealet], men om frittstående står det på side 15 under "Dekkes" i forsikringsdokumentet:

- Sjøppelkasse-, postkasse-, sykkel- og lekestativ, frittliggende boder/uthus inntil bruttoareal 25 kvm. uten innlagt vann og strøm, og som ikke har eget bygningsnummer".

### Styrets innstilling

Styret foreslår å tilføye nytt avsnitt til vedtektene pkt 2.1:

Tilbygg og påbygg tas med i forsikringspolisen. Garasjer og uteboder med videre som ikke henger sammen med hovedbygget, tas ikke med i arealet av bygget og inntas heller ikke i forsikringspolisen. Forsikringsselskapet kan likevel, i visse tilfeller, ta inn uteboder, om dette er en del av standardforsikringen og ikke utløser ekstra kostnader.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår å tilføye nytt avsnitt til vedtektene pkt 2.1 som beskrevet.

Sak 12

## Endre vedtekter om drenering, pkt 5.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

Pkt 5.1: Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører.

Pkt 5.2: Sameiet har ansvaret for å igangsette drenering i hus med råkjeller (som ikke er bygget om til boareal eller oppholdsrom) der fukt er til akutt fare for bygningsmassen. Kostnadene ved dreneringen skal fordeles mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50.

Dagens tekst om ansvar for drenering bør tydeliggjøres. Styret foreslår å endre siste setning i pkt 5.1 til: Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.

### Styrets innstilling



Dagens tekst om ansvar for drenering bør tydeliggjøres. Styret foreslår å endre siste setning i pkt 5.1 til: Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å endre siste setning i pkt 5.1 til: Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.

Sak 13

### **Vedtektssendring, pkt 7.12**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å fjerne "vesentlig" fra pkt 7.12 a) slik at det må være 100 % enighet hos alle sameiere om man skal bortfeste eller selge hele eller deler av tomten, uansett hvor stor del.

**Styrets innstilling**

Endringen fjerner tvil om hva "vesentlig" kan innebære.

**Forslag til vedtak**

Vedtektens 7.12 a) endres ved at ordet "vesentlig" fjernes fra setningen.

Sak 14

### **Finansiering av utkjøp av festetomt**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det vises til vedtak på ekstraordinært årsmøte i november 2023 om å kjøpe ut festetomten for 5 MNOK samt utgifter forbundet med kjøpet.

Kjøpet kan finansieres ved kapitalinnhenting eller låneopptak.

Styret anbefaler låneopptak med en IN-ordning.

OBOS-banken tilbyr 7,3 % rente og Handelsbanken tilbyr 6,95 % rente.

**Styrets innstilling**

Sameiet tar opp lån for å finansiere utkjøpet av festetomten.

**Forslag til vedtak**

Sameiet tar opp lån for å finansiere kjøpet av festetomten.



Sak 15

## Etablering av IN-avtale

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret anbefaler å etablere en IN-avtale (avtale om individuell nedbetaling).

For å etablere en administrasjonsavtale må følgende være på plass:

Søknad til OBOS om tiltredelse av avtalen FØR årsmøtevedtak. Søknaden må inneholde når årsmøte skal

1. avholdes, størrelse på lånet, løpetid, lånetype og antall seksjoner som skal inngå i avtalen.
2. Årsmøtevedtak med 2/3 flertall.

Følgende ordlyd må inntas i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

OBOS: Lånet kan innfris to ganger i året. Hele summen må innfris. Det er ikke mulig med del-innfrielse slik som ved IN ordning i borettslag. Lånet avregnes ved hver termininnbetaling til banken.

Styrets innstilling

Det etableres en IN-avtale for lånet som tas opp for å kjøpe ut festetomten.

Forslag til vedtak

Beskrevet tekst tas inn i vedtektene som siste tekst i punkt 3 Felleskostnader.

Sak 16

## Intern reseksjonering av seksjon 29 og 30 (Theien) - informasjonssak (krever ikke et vedtak)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eier av seksjon 29 og 30 (to seksjoner i samme bygg) har søkt om reseksjonering.

OBOS har foretatt en juridisk vurdering av saken (se vedlegg).



I korte trekk vurderer OBOS dette iht eierseksjonsloven som en *intern reseksjonering* som reguleres av eierseksjonsloven § 20. En slik reseksjonering krever som utgangspunkt ikke samtykke fra styre eller årsmøte.

Det blir en bruksenhet i stedet for to, men den nye sameiebrøken blir den samme som for de to seksjonene til sammen, slik at han vil betale det samme som han allerede gjør for de to seksjonene i dag.

Etter reseksjoneringen vil sameiet bestå av 41 seksjoner, så det er behov for en justering i vedtektene.

Styret foreslår å endre vedtektene for å gjenspeile den interne reseksjoneringen av seksjon 29 og 30.

#### Styrets innstilling

I korte trekk vurderer OBOS dette iht eierseksjonsloven som en *intern reseksjonering* som reguleres av eierseksjonsloven § 20. En slik reseksjonering krever som utgangspunkt ikke samtykke fra styre eller årsmøte.

#### Forslag til vedtak

Etter godkjenning om intern reseksjonering hos Oslo kommune gjøres følgende endringer: vedtektene punkt 1 om "Sameiet består av 42 boligseksjoner." tas ut. Ny tekst som tilføres punkt 1 i vedtektene: "Sameiet bestod opprinnelig av 42 seksjoner. Etter intern reseksjonering av seksjon 29 og 30 består sameiet av 41 seksjoner, men den sammenslåtte seksjonen viderefører samme andel av sameiets kostnader som de to tidligere seksjonene til sammen."

#### Vedlegg

4. 202312 Svar ang intern reseksjonering Theien.pdf

Sak 17

## Endring i felleskostnader - presisering i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med utgangspunkt i vedtaket på årsmøtet i 2023 er sameiets kostnader tenkt fordelt slik:

- Felleskostnader, dvs alle kostnader ut over nedestående, deles ut fra brøk, 1/42
- Maling av hus føres som egen linje, beregnet ut fra andel av total omkrets for alle boliger
- Forsikringspremie er beregnet ut fra andel areal multiplisert med sameiets totale forsikringssum, eller hva som fremkommer av forsikringspolisen, ut fra andel areal pr. hus, om premien er oppgitt pr. hus.

Styret foreslår at dette tas inn i vedtektenes pkt. 3 Felleskostnader som nytt andre avsnitt.

#### Styrets innstilling

Følgende tas inn som nytt andre avsnitt i vedtektenes punkt 3:

Felleskostnader, d.v.s. alle kostnader ut over nedenstående, deles ut fra brøk, 1/42:

Maling av hus føres som egen linje, beregnet ut fra andel av total omkrets for alle boliger.



Forsikringspremie er beregnet ut fra andel areal multiplisert med sameiets totale forsikringssum, eller hva som fremkommer av forsikringspolisen, ut fra andel areal pr. hus, om premien er oppgått pr. hus.

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas inn som nytt andre avsnitt i vedtektenes punkt 3.

Sak 18

## Valg av tillitsvalgte til styret

Tre kandidater til verv som styremedlem.

Det er ingen interne eller noen av de spurte som har meldt seg som kandidat til styreleder vervet .

Sittende ekstern styreleder har sagt seg villige til å stille som styreleder et nytt år.

## Innstilling

Styret anbefaler at det velges ett nytt styremedlem som erstatter de to som går ut av styret i år. Dette er ut fra antatt arbeidsmengde for styret.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Pettersen

Det er ingen interne som har meldt seg som kandidat til styreleder vervet eller noen av de spurte.

Sittende ekstern styreleder har sagt seg villige til å stille som styreleder et nytt år .

### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ketil Sveen

Ketil Sveen ble kontaktet av valgkomiteen i rekrutteringsprosessen av nye kandidater til styret i Munkerudsaga Boligsameie.

Ketil har vært sameier i mange år og kjenner godt til Munkerudsaga Boligsameie.

Han har tidligere hatt styreverv i sameiet og vet hva en slik rolle innebærer. Han har også mye erfaring fra annet styrearbeid i jobbsammenheng.

I styret vil Ketil være en ressurs i blant annet økonomisk arbeid/oppdager og i praktiske oppdager.

Ketil oppleves som løsningsorientert og pragmatisk, og en som ønsker å jobbe for å finne gode løsninger for fellesskapet i samarbeid med resten av styret.

- Terje Theien

Med min kunnskap om innholdet i Eierseksjonsloven og advokat Wyllers utfyllende kommentarer til denne, samt bred erfaring vedrørende vedlikehold, ønsker jeg å kunne bidra positivt for sameiet.

Jeg har en visjon om at styrets arbeid med fordel kan være mer transparent og samtidig være i samsvar med GDPR.

Om ønskelig kunne jeg også tenke med å arbeide med arbeidsstruktur hvor formålet er klare prosesser som forenkler styrets saksbehandling og som sikrer at like saker blir behandlet likt uansett styrets sammensetting.



- Yaron Zagury

Foran årsmøtet i Munkerudsaga boligsameie /Dumpa vil vi gjerne nominere Yaron Zagury i Vendomveien som nytt styremedlem.

Yaron er meget kunnskapsrik, praktisk anlagt og hjelpsom med å få på plass gode løsninger for sameiet og fellesskapet. Yaron vil være en god ressurs for styret og for styreleder. Han har lang fartstid i sameiet, som beboer, styremedlem og ressurs. Fra sitt arbeid har han også kunnskap som er relevant for vervet som styremedlem.

Som tidligere styreleder har jeg hatt gleden av å samarbeide med Yaron i styret, da han var vedlikeholdsansvarlig.

Vi (min ektefelle Helene og jeg, Håkon Svane) ber om at han innstilles som styremedlem og at sameierne behørig informeres før valget av nytt styre under årsmøtet.

Yaron er innforstått med at han blir nominert.

## Vedlegg

1. 20240322 Oppdragsavtale Munkerudsaga med tp signatur.pdf

Sak 19

## Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

## Styrets innstilling

Det anbefales at årsmøtet velger valgkomite for kommende styreperiode(r).

## Forslag til vedtak

Det anbefales at årsmøtet velger valgkomite for kommende styreperiode(r).

Sak 20

## Valg til festkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar festkomite for perioden 2024-2025



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	2023-2024
Styremedlem	Anniken Wraamann Blystad	2023-2025
Styremedlem	Bettina Fleischer	2022-2024
Styremedlem	Marita Nodland	2022-2024
Styremedlem	Torstein Skogedal	2023-2025

### Valgkomiteen

Åsne Lian Sinnes	2023-2024
Yaron Zagury	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [munkerudsaga@styrerommet.no](mailto:munkerudsaga@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Munkerudsaga Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Munkerudsaga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998799724, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

181      478

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

Munkerudsaga Boligsameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt ni styremøter i 2023, hvorav sju møter i regi av det nye styret som ble valgt på årsmøtet.

Styret har jobbet videre med vedtaket på årsmøtet i 2023 om ny fordeling av felleskostnader der vedlikeholdskostnader (maling av hus m.m.) og forsikringskostnader skal fordeles etter de faktiske kostnader snarere enn etter brøk (1/42). Oslo oppmåling as sine data fra oppmålingen våren 2023 ble ettergått og det ble registrert feilaktige opplysninger. Styret har derfor måttet bruke mye tid på å ettergå oppmålingen og etablere et gjennomgående og ensartet system for beregning av areal for verandaer og boder og store vindusflater for å gjenspeile de reelle kostnader best mulig. Dagens forsikringsdokumenter spesifiserer en premie for hvert hus og med et oppgitt areal som grunnlag for forsikringspremien, men styret har oppdaget at det er avvik mellom oppgitt areal i politen og det reelle arealet. Dette er oversendt forsikringsselskapet og vi avventer en ny spesifisering av premie for hvert hus der vi kan bruke resultater fra oppmålingen for å finne de to seksjonenes andel av husets forsikringspremie.

To hus ble malt sommer 2023. av Malermester Ragnar Torp AS; Vedomveien 7 og Ole Moes vei 34. Det ble sjekket for hussopp (noe det ikke var) og en del råteskader i Ole Moes vei 34 ble utbedret. Senere på høsten foretok samme firma en befaring i sameiet for å anbefale hus for maling sommeren 2024; Ole Moes vei 39 (primært en sterk anbefaling om straks å utbedre sørveggen) og Ole Moes vei 32 (med unntak av visse deler av bygget). Hvis de økonomiske rammer tillater; i tillegg Ole Moes vei 36. Eller noen annen form for kombinasjon av disse husene innen de økonomiske rammer. Vi ser for oss en ny gjennomgang på høsten 2024 for en anbefaling av prosjekter for 2025.

Etter flere samtaler med bortfester av tomten sommeren 2024 ble det på høsten bekreftet skriftlig at bortfester ville akseptere en salgssum på 5 MNOK. Det ble vedtatt å kjøpe ut festetomten på ekstraordinært årsmøte i november 2023, gitt at dokumentavgiften beregnes på grunnlag av 5 MNOK og ikke en annen mye høyere verdi. Styret legger opp til vedtak om låneopptak til dette utkjøpet og etablering av IN-ordning på årsmøtet i april



2024. Styret ser for seg at tomten forvaltes i grovt som i dag, som en udelelig tomt med dagens tomtegrenser og parseller/inndelinger mellom boligene.

Styret har behandlet sak om intern reseksjonering og mindre saker om ladepunkt, utleie og utbygging.

I god tradisjon har vi gjennomført 17. mai-feiring, sommerfest, julegrantenning. Vi har hatt to felles dugnader med godt oppmøte!



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 606 504.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 546 499 til alminnelig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkerudsaga Boligsameie.

### Lån

Munkerudsaga Boligsameie har ikke lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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





## MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 998 799 724, KUNDENR. 7737

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 895 798	1 786 908	1 876 000	2 115 000
Andre inntekter	3	26 717	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 922 515</b>	<b>1 786 908</b>	<b>1 876 000</b>	<b>2 115 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-5 640	-5 640	-16 300
Styrehonorar	5	-95 000	-40 000	-40 000	-122 000
Revisjonshonorar	6	-8 043	-9 848	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-72 623	-69 820	-73 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-93 369	-29 790	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-477 267	-784 591	-546 500	-546 499
Forsikringer		-307 384	-271 193	-299 000	-352 603
Festeavgift		-53 152	-53 152	-53 200	-54 000
Kommunale avgifter	9	-545 604	-461 627	-522 000	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 214	-193 538	-200 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-26 771	-36 169	-39 500	-41 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 906 823</b>	<b>-1 955 369</b>	<b>-1 797 340</b>	<b>-2 110 402</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 692</b>	<b>-168 461</b>	<b>78 660</b>	<b>4 598</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	37 611	29 576	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>37 611</b>	<b>29 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>53 303</b>	<b>-138 885</b>	<b>78 660</b>	<b>4 598</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		53 303	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-138 885		



**MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 998 799 724, KUNDENR. 7737**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 521	13 937
Forskuddsbetalte kostnader		56 305	50 275
Driftskonto OBOS-banken		341 205	343 409
Sparekonto OBOS-banken		191 237	186 203
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>619 267</b>	<b>593 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>619 267</b>	<b>593 824</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		606 504	553 202
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>606 504</b>	<b>553 202</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 617	9 736
Leverandørgjeld		2 146	4 169
Annen kortsiktig gjeld		0	26 717
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 763</b>	<b>40 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>619 267</b>	<b>593 824</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024  
Styret i Munkerudsaga Boligsameie

Thorbjørn Pettersen/s/

Marita Nodland/s/

Bettina Fleischer/s/

Anniken Wraamann Blystad/s/ Torstein Skogedal/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 895 798
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 895 798</b>

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

Tilbakeført avsetning 2021 (festeavgift)	26 717
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 717</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

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

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



Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 206
Oslo Oppmåling	-48 975
Styre og Ledelse AS	-23 188
Bygg- og Malermestertejenesten AS	-10 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-93 369</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-466 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 514
Kostnader dugnader	-160
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-477 267</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-350 862
Feieavgift	-4 718
Renovasjonsavgift	-190 024
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-545 604</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 405
Andre fremmede tjenester	-1 375
Andre kontorkostnader	-1 138
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 983
Øreavrunding	93
Velferdskostnader	-4 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 771</b>

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

Kundeutbytte fra Gjensidige	30 153
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 752
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
Andre renteinntekter	480
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 611</b>



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2019 Oppgradering av lekeplass-  
fotballbane



## VEDTEKTER FOR SAMEIET I MUNKERUDSAGA SAMEIE

Vedtatt i årsmøte  
Den 18.04.2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Munkerudsaga boligsameie, og har gårdsnummer 181 og bruksnummer 478 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1978. Sameiet består av 42 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser (dette inkluderer også omfordeling av loft, kjeller og ytre gang) og leieforhold. Styret forbeholder seg retten til å godkjenne erverver og leier av seksjonen i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det, som f.eks korttidsutleie over tid.



## 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer på egen parsell, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En sameier som har anlagt ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider på offentlig vei har ikke eierskap til ladepunktet, men må inngå avtale med eventuelle andre sameiere om felles bruk og kostnader. Ladepunkter dekkes av brukerne.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

## 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av sameiet.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.



Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater, takbelegg
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, inngangsdør, dører og karm



Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig vedlikehold som ikke er sameiets ansvar. Dette gjelder for eksempel:

- a) sluk
- b) gulvbelegg
- c) balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
- d) alle utgangsdører/eller: utgangsdører til balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
- e) trapper
- f) inngangsparti
- g) andre arealer sameieren har enerett til å bruke
- h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører.



Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av

- tak med ventilasjonshetter
- takrenner og nedløp
- piper med beslag
- maling av utvendige vegger
- maling av vinduer og vinskier
- maling av verandaer og balkonger, utvendig og innvendig unntatt gulv, samt rekkverk
- vedlikehold av utvendig rør
- vedlikehold av innvendig rør som ikke faller innunder den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet har ansvaret for å igangsette drenering i hus med råkjeller (som ikke er bygget om til boareal eller oppholdsrom) der fukt er til akutt fare for bygningsmassen. Kostnadene ved dreneringen skal fordeles mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Sameiet overtar ansvaret for utvendig vedlikehold av påbygg/tilbygg, når sameieren selv har malt/beiset tilbygget første gang, og kan fremvise dokumentasjon på ferdigstilling.

## 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at



seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

#### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.



Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

## 5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



## 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

## 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

## 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

## **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter



d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden før utløp. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at



tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Her kan dere vurdere om ber utfyllende formulering;

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

### 9.2. Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.



Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



## Regler for utbygging Munkerudsaga Boligsameie Gjelder fra 24.04 2013

Denne plan med retningslinjer for oppføring av tilbygg, garasjer og andre mindre bygninger gjelder fra mai sameiermøtet 29. mai 2013.

1. Styret har fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknader om påbygging av hus.
2. En seksjonseier kan ikke gå utenom sin parsell med mindre parsellens disponent gir sitt samtykke til dette.
3. Seksjonene må forholde seg til avstand 4 meter til parsellgrenser til nabohus. Grensen kan fravikes dersom berørt parsellnaboer gir skriftlig samtykke til utbyggingen, så fremt de(n) som bygger ut da bygger nødvendig brannvegg, slik at naboer også har mulighet til å bygge ut ved en senere anledning.
4. Eventuell utbygging må være i tråd med formålet med sameiet.
5. Styret forbeholder seg retten til å avvise søknader som kan innebære uheldige konsekvenser for sameiet.
6. Det gis tillatelse til å bygge ut i 1. etg og i 1. og 2. etg. Utbygg i 2. etg alene kan tillates der forholdene ligger til rette for dette. Styret tar beslutning om dette ved uenighet.
7. 1 etg. skal i utgangspunktet bygge på i 1. etg og eventuell kjeller. 2. etg. skal i utgangspunktet bygge på i 2. etg. og loft. Unntak gjelder for garasjer og boder, som kan bygges på den parsellen en disponerer.
8. Påbygget 1. eller 2. etasje gjør alene må anlegges med fundamentering og utforming som sikrer 2. eller 1. etg. muligheten til å bygge ut på et senere tidspunkt.
9. Halvparten av utgiftene til dokumenterbare grunnarbeider samt merkostnadene til mer solid utførelse må refunderes av seksjonen som ikke har bygget på dersom seksjonen senere velger å bygge på over eller under eksisterende tilbygg. Styret vurderer dette ved uenighet.
10. En utbygning i 1. eller 2. etg. gir seksjonen som ikke bygger ut retten til å bygge under eller over det etablerte tilbygget uavhengig av parsell.
11. Etablering av felles inngangsparti med moderate mål tillates etablert såfremt seksjonene er enige om dette.
12. Hvis en søknad er nektet godkjenning av styret har søkeren anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.
13. Hvis en protest på en søknad ikke tas til følge har vedkommende anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.
14. Utgraving av blindkjeller kan kun gjøres etter godkjenning fra styret, og følger samme fremgangsmåte som annen utbygging.

Fremgangsmåten for en sameier som ønsker å utvide sin seksjon er følgende:

- Skriftlig samtykke fra søkerens fysiske naboer fremlegges av søker for styret
- Tegninger av tilbygg fremlegges for styret sammen med skriftlig samtykke til utbygging fra søkerens fysiske naboer.



- Skriftlig samtykke fra grunneier innhentes av styret
- Ellers følges ordinære prosesser hos Plan&Bygningsetaten. Styrets godkjenning vedlegges søknaden
- Styret skal ha meddeles straks ferdigattest foreligger og utbygget tas i bruk, slik at eventuell justering av felleskostnader kan foretas og forsikringsdekning økes.

**Forespørsel om juridisk bistand desember 2023 - Munkerudsaga boligsameie - Sammenlåing av to seksjoner.**

“Jeg har sett på denne saken. Dere har spørsmål i forbindelse med en søknad om en reseksjonering der eier av begge seksjonene i en tomannsbolig ønsker å slå sammen seksjonene til en, og hvordan dere skal stille dere til det.

Dette er i eierseksjonsloven definert som en intern reseksjonering som reguleres av eierseksjonsloven § 20. En slik reseksjonering krever som utgangspunkt ikke samtykke fra styre eller årsmøte, men det er noen unntak der dette likevel berører de øvrige seksjonene. Det er hjemmelshaver (eier) som kan søke om å slå sammen seksjonene.

Dere stiller spm om dette kan bli problematisk med tanke på sameiets vedtekter punkt 2, som gjelder ervervsbegrensningen, samt evt felleskostnader osv, evt om det er andre forhold dere bør tenke på.

Når han reseksjoner og sammenlår, blir seksjonene til en seksjon. Grensene for hans seksjon vil da justeres og det blir en bruksenhet i stedet for to. Det må også fysisk være en bruksenhet, men så lenge det er felles inngangsparti vil det sannsynligvis la seg gjøre (dette er imidlertid noe Plan-og-bygningsetaten vil vurdere, og det er eier selv som står for den søknaden). Det er først dersom han skal gjøre fysiske ombygginger som berører bærende konstruksjoner eller lignende som sameiet er ansvarlig for, det kan være aktuelt å søke styret og da følge utbyggingsreglementet om det er påkrevd. Dersom det bare er en justering av seksjonens grenser gjennom tinglysning og innvendige endringer som ikke påvirker noen, så vil det ikke være nødvendig med styresamtykke da det ikke skjer noen fysiske endringer eller noe som påvirker øvrige eiere.

Vedrørende utleie, så har han uansett mulighet til å leie ut den ene seksjonen han ikke bor i selv nå. Vedr skatteregler så trenger ikke dere tenke på det, men det kommer blant annet på om utleieverdien på den han leier ut er høyere enn lavere enn verdien på den delen han bor i selv. Det er ingen automatikk i at det ikke er skattbart å leie ut en del av egen bolig. Dette er uansett ikke relevant for styret.

Vdr felleskostnader, så ser jeg ut fra vedtektene deres at felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Dersom han slår sammen sin seksjon så blir hans nye sameiebrøk de to seksjonene til sammen, slik at han vil betale det samme som han allerede gjør for de to seksjonene i dag. Dette er slik jeg leser søknaden også eiers forståelse. Betaler alle like felleskostnader etter andel eller det er individspesiikke deler av felleskostnadene, så vil han da måtte betale for to deler selv om han bare eier en (men dersom dere får redusert noen kostnader som følge av at denne sammenlåingen, så må hans del naturligvis justeres). Poenget er at det ikke skal skje noen endringer for de øvrige seksjonseierne ved en slik sammenlåing av seksjoner. Dette er blant annet slått fast gjennom rettspraksis.

Vdr ervervsbegrensningen så vil han etter reseksjoneringen bare eie en seksjon, han kan derfor etter at sammenlåingen er tinglyst lovlig kjøpe en seksjon til i sameiet uten å komme i konflikt med vedtektene punkt 2. Hvorvidt dette er problematisk, skal jeg ikke mene noe om, men som jeg har beskrevet over så har han rett til å reseksjonere tomannsboligen om han ønsker det, og dere vil derfor heller ikke kunne hindre han i å kjøpe en ny seksjon ut av hensyn til utleiefrekvensen i sameiet.



Slik jeg ser det vil dette ikke ha noen praktisk eller økonomisk betydning for sameiet, og det er heller som utgangspunktet ikke krav til styre eller årsmøtesamtykke for en slik reseksjonering da den er «intern». Dere kan derfor ikke nekte han å gjennomføre dette, om det skulle bli satt på spissen.

Ettersom han har søkt styret, så kan dere imidlertid gi han tilbakemelding om at dere godkjenner reseksjoneringen så lenge det ikke skjer noen fysiske endringer slik han beskriver, felleskostnadene for hele huset skal betales som før, og at dersom han skal gjøre fysiske endringer må han følge utbyggingsreglementet. Han har risikoen og ansvaret for søknaden og må selv stå for alle kostnader og gjennomføring av reseksjoneringen.

Etter reseksjoneringen vil sameiet bestå av 41 seksjoner, så der kan dere ta opp en justering i vedtektene vdr dette på neste årsmøte.

Jeg håper dette var oppklarende, det er bare å ta kontakt dersom det er noen spørsmål til dette eller noe er uklart.

Med vennlig hilsen  
Ragnhild Løseth  
Advokat

Advokatene i OBOS, MNA  
Tlf: 22 86 54 85”



## Oppdragsavtale mellom Munkerudsaga boligsameie og Torbjørn Pettersen

### Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for 1 år, med virkning fra årsmøtet 4. april 2024 og til og med årsmøtet i 2025.

### Innledende kommentar

Munkerudsaga boligsameie er et boligsameie med 42 seksjoner i Oslo, Gnr 181 og Bnr 478, adresser: Ole Moes vei 28-39 og Vendomveien 1-8 og 10. Boligmassen består av 21 tomannsboliger.

### Partene

Denne avtalen er inngått mellom Munkerudsaga boligsameie, org.nr. 998799724 (som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet»), og Torbjørn Pettersen, fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

### Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på Styrerommet
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer.

Det er forventet en arbeidsmengde på inntil ca. to arbeidsdager pr. måned i snitt.

### Oppdragets varighet

Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på et årsmøte og denne avtalen er signert. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte 2025. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode.

### Honorar

Avtalt månedlig honorar er på kr. 8400. Honoraret innberettes og utbetales av oppdragsgiver som lønn kvartalsvis til kontonummer 6580 40 28727 for kommende kvartal. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift. Første utbetaling innen utløpet av april 2024 for perioden april, mai og juni. Neste utbetaling innen utløpet av juni for juli, august og september. Deretter utbetaling i september for oktober, november og desember og utbetaling i desember for januar, februar og mars 2025 samt til 4. april 2025.

### Oppsigelse

Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

### Annet

Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har adekvat bemanning.

22. mars 2024

Styremedlem

Styremedlem

Torbjørn Pettersen



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 7737 Selskapsnavn: Munkerudsaga Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.