



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 18.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 998799724

---

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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 299 945	3 915 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 299 945</b>	<b>3 915 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		183 688	184 614
Annen driftskostnad		2 316 394	1 787 744
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 500 083</b>	<b>1 972 357</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>799 862</b>	<b>1 943 276</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 379	48 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 379</b>	<b>48 376</b>
Annen finanskostnad		213 021	175 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>213 021</b>	<b>175 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-153 642</b>	<b>-127 196</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 220	1 816 080
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		5 185 548	5 185 548
Sum varige driftsmidler		5 185 548	5 185 548
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 185 548	5 185 548
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 241	21 570
Andre fordringer		21 498	22 108
Sum fordringer		34 739	43 678
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 439	759 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 439	759 568
Sum omløpsmidler		630 178	803 246
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 815 726</b>	<b>5 988 794</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		3 068 804	2 422 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 068 804</b>	<b>2 422 584</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 068 804</b>	<b>2 422 584</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		2 653 168	3 489 533
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 653 168</b>	<b>3 489 533</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 653 168</b>	<b>3 489 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		931	1 316
Leverandørgjeld		315	1 184
Skyldige offentlige avgifter		18 030	14 642
Annen kortsiktig gjeld		74 478	59 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 754</b>	<b>76 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 746 922</b>	<b>3 566 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 815 726</b>	<b>5 988 794</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349755

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 998 799 724  
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 299 945	3 915 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 299 945</b>	<b>3 915 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		183 688	184 614
Annen driftskostnad		2 316 394	1 787 744
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 500 083</b>	<b>1 972 357</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>799 862</b>	<b>1 943 276</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 379	48 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 379</b>	<b>48 376</b>
Annen finanskostnad		213 021	175 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>213 021</b>	<b>175 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-153 642</b>	<b>-127 196</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 220	1 816 080
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>



Organisasjonsnr: 998 799 724  
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 185 548	5 185 548
Sum varige driftsmidler		5 185 548	5 185 548

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 185 548	5 185 548
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 241	21 570
Andre fordringer		21 498	22 108
Sum fordringer		34 739	43 678

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 439	759 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 439	759 568

Sum omløpsmidler		630 178	803 246
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 815 726</b>	<b>5 988 794</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 068 804	2 422 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 068 804</b>	<b>2 422 584</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 068 804</b>	<b>2 422 584</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 653 168	3 489 533
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 653 168</b>	<b>3 489 533</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 653 168</b>	<b>3 489 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	931	1 316
Leverandørgjeld	315	1 184
Skyldige offentlige avgifter	18 030	14 642
Annen kortsiktig gjeld	74 478	59 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>93 754</b>	<b>76 678</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 746 922</b>	<b>3 566 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 815 726</b>	<b>5 988 794</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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

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:

18. mars 2026 kl. 18:00, Munkerud skole.

### 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. Regler for varmpumpe
8. Presiseringer i byggeregler
9. 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
10. Regler for varmepumper.
11. Forslag til nye vedtekter for valgordning
12. Endring av vedtekt 5.1 og 5.2
13. Ekstern styreleder
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 7737 Munkerudsaga Boligsameie årsregnskap 2025.pdf
- 2. 7737 Munkerudsaga Boligsameie.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets styremedlemmer foreslås satt til kr 40 000. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale.

Forslag til vedtak  
Godtgjørelse for styremedlemmer settes til 40 000 kr. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale.



Sak 7

## Regler for varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt klager på støy fra varmepumper. Advokat Morten Fæste i Huseierne uttaler at "en slik montering må godkjennes av styret i sameiet"... Les mer: <https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/varmepumpe-i-borettslag-og-sameie>

Styret har p.t. ikke mottatt søknader om å montere varmepumper. Mange er nok ikke kjent med at montering av varmepumper er et byggteknisk inngrep som må søkes til styret. Styret ga ut regler for montering/bruk av varmepumper i desember 2025.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar regler for montering og bruk av varmepumper, slik at man er kjent med at dette er søknadspliktig og hvilke kriterier som gjelder. Styret har lånt reglene fra et annet sameie, der man har brukt juridisk kompetanse og en fagmann for å utarbeide reglene, som så ble vedtatt på årsmøte. Styret foreslår at de utgitte reglene vedtas av årsmøtet og tas inn i vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedlagte regler for varmepumpe tas inn i vedtektene, etter regler for bygging.

Vedlegg

3. Regler for varmepumpe.pdf

Sak 8

## Presiseringer i byggeregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å presisere at byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA).

Følgende tilføyelse gjøres i pkt 1 i byggereglene:

Byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA), herunder også garasjer, boder og andre utvendige bygg/anlegg.

Forslag til vedtak

Pkt 1 i byggereglene endres som anført.



Sak 9

## 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Forslag fremmet av:

Terje Theien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punkt 2.2 om begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner er unødvendig, ettersom tilsvarende begrensning allerede følger direkte av Eierseksjonsloven § 23.

Dersom punkt 2.2 likevel skal beholdes i vedtektene, bør det suppleres med en setning som speiler unntaket som står i loven:

«Begrensningen gjelder ikke arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.»

Forslag til vedtak

Forslag A: Punkt 2.2 fjernes fra vedtektene da den er unødvendig.

Forslag B: Teksten i Punkt 2.2 skal være: Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv

for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

.

Sak 10

## Regler for varmepumper.

Forslag fremmet av:

Terje Theien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om varmepumper. Det er allerede installert en rekke varmepumper i sameiet, og ingen av disse har vært gjenstand for søknadsbehandling, da det ikke har eksistert krav om dette.

Støy fra varmepumper er heller ikke særskilt regulert i eierseksjonsloven, og det finnes per i dag ingen lov som fastsetter konkrete desibelnivåer for støy i nabolag eller krav til varighet av støy. På denne bakgrunn kan ikke styret innføre nye regler om varmepumper uten at disse først behandles og vedtas av årsmøtet, som er sameiets øverste organ. Styrets innlegg på VIBBO av 15. desember 2025 har derfor ingen rettskraft, ettersom eventuelle regler ikke er forankret i gjeldende vedtekter eller lov.



Naboloven § 2 fastsetter at ingen må ha eller gjøre noe som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for nabo. Samtidig anbefaler norske myndigheter installasjon av varmepumper som et miljøtiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp i boliger. Varmepumper er dermed både et klima- og energieffektiviseringstiltak.

Sameiet har også nære naboer utenfor tomtegrensen som har installert varmepumper vendt mot sameiets bygninger. Sameiet kan ikke innføre vedtekter som stiller krav til varmepumper internt dersom disse kravene ikke kan håndheves overfor tilsvarende anlegg plassert utenfor sameiets område.

Styrets initiativ til innføring av regler fremstår derfor som forhastet. Før eventuelle nye bestemmelser vurderes, bør styret kartlegge hvor mange varmepumper som allerede er installert i sameiet. Eksisterende anlegg kan ikke omfattes av et søknadskrav i ettertid.

Ved eventuelle klager bør styret som første steg gjennomføre en befaring, inkludert en enkel støymåling. Det finnes mobilapplikasjoner som kan benyttes til dette. Etter gjeldende god forvaltningspraksis skal styret utarbeide befaring rapport ved alle befaringer, uavhengig av formål.

Varmepumper er et normalt og utbredt teknisk tiltak i norske boligsameier. Dersom en sameier ikke kan akseptere normalt forventet driftsstøy fra en varmepumpe som er montert i tråd med bransjens anbefalinger – helst frittstående eller på grunnmur og med vibrasjonsdempere – kan det stilles spørsmål ved om et boligsameie er riktig boform for vedkommende.

#### Styrets innstilling

Styret har allerede gått ut kvalitetssikrede regler for varmepumper, som styret også anbefaler vedtatt av årsmøtet som del av vedtektene. Styret mener dette er tilstrekkelig. For øvrig uttaler Huseierne at montering av varmepumpe må søkes om til styret, uten at det nødvendigvis på forhånd er gitt ut regler om dette.

#### Forslag til vedtak

##### 1. Kartlegging av eksisterende varmepumper

Årsmøtet ber styret kartlegge hvilke boliger som allerede har installert varmepumper, og dokumentere dette for arkivering. For disse eksisterende installasjonene kan det ikke stilles krav om søknad i ettertid.

##### 2. Utarbeidelse av veiledning for montering

Årsmøtet ber styret utarbeide en veiledning for montering av utedelen til varmepumper, basert på bransjens anbefalinger for å sikre lavest mulig støynivå. Veiledningen skal også inneholde råd om forsvarlig håndtering av kondensvann og avtining, herunder hvordan vann ledes bort slik at farefull isdannelse på bakken under utedelen forebygges.

Sak 11

## Forslag til nye vedtekter for valgordning

Forslag fremmet av:

Terje Theien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2019 vedtok årsmøtet å opprette en valgkomité av to hovedgrunner:



1. Det var for få kandidater til styret.

2. Årsmøtet ønsket å sikre at alle som meldte seg villige til å ta et styreverv, ble presentert for årsmøtet – ikke bare de kandidatene det sittende styret selv ønsket.

Ordningen med valgkomité har dessverre ikke alltid fungert etter denne intensjonen. Det har forekommet år hvor det har eksistert kandidater både til styreledervervet og til styremedlemsverv, uten at valgkomiteen har informert årsmøtet om dette. Det har også vært tilfeller hvor valgkomiteen kun har henvendt seg til kandidater den selv ønsket inn i styret. Videre har det vært år hvor årsmøtet kun har fått anledning til å stemme på de kandidatene valgkomiteen har innstilt, til tross for at flere sameiere samtidig har meldt interesse for å bidra som styremedlem eller styreleder.

Konsekvensen av denne praksisen har i realiteten vært at styrets sammensetning i enkelte år i hovedsak er blitt bestemt av valgkomiteens to medlemmer, og ikke av årsmøtet – som er sameiets øverste organ.

Det fremstår vanskelig å se for seg at flertallet av sameierne skulle mene at det er riktig eller ønskelig at årsmøtet skal ha begrenset mulighet til å stemme over de reelle kandidatene til styreverv, enten som følge av tilbakeholdt informasjon fra valgkomiteen eller fordi styret selv ikke opplyser om alle kandidater som har meldt interesse.

Det er på denne bakgrunn valgkomiteen 2026 foreslår at det tas inn et tillegg i sameiets vedtekter som regulerer prosessen i forkant av valg av nytt styre, med formål å sikre likebehandling, transparens og etterprøvbarehet overfor alle sameiere.

#### **Styrets innstilling**

Styret oppfatter vanlig praksis for en valgkomite å være å motivere, finne og innstille kandidater til styreverv, inklusive hvordan styret best mulig bør settes sammen. Vi er dog enige i at alle kandidater bør presenteres/fremgå av kandidatoversikten på årsmøtet og at årsmøtet er suverent i sine valg, uansett innstilling fra valgkomite eller styre.



## Forslag til vedtak

Valgordning.

### 1. Informasjonsplikt

Styret plikter å informere valgkomiteen i god tid om:

- dato for årsmøtet
- hvilke verv som er på valg

### 2. Valgkomiteens mandat

Valgkomiteens eneste mandat er å arbeide bredt og aktivt for å finne flest mulig kandidater.

Verken styret eller valgkomiteen har mandat til å:

- rangere kandidater
- anbefale kandidater
- begrense antall kandidater
- holde tilbake informasjon

### 3. Valgkomiteen representerer Årsmøtet

Styret skal ikke på noen måte forsøke å påvirke resultatet av valgkomiteen arbeid.

### 4. Forberedende prosess

- Alle forslag på kandidater skal registreres via VIBBO
- Styret skal sørge for at løsningen er tilgjengelig i god tid
- Kandidatene gis anledning til å presentere sin motivasjon

### 5 Gjennomføring av valg

For å sikre bredest mulig forankring blant sameierne skal:

- Valget gjennomføres digitalt over tre dager
- Valget avholdes før ordinært årsmøte
- Årsmøtet gjennomføres fysisk som normalt

## Vedlegg

4. 2026-02-12 Forslag til nye vedtekter.pdf



Sak 12

## Endring av vedtekt 5.1 og 5.2

Forslag fremmet av:

Terje Theien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eierseksjonsloven § 5.Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

Vedtektene pkt. 5.1 og 5.2 samsvarer ikke med henholdsvis § 32 og §33 og det må de gjøre.

Dette ble påpekt på årsmøtet som ble holdt i 2025, og styreleder lovet at styret skulle se på dette frem til årsmøtet i 2026. Likevel henviser styret til §5.1 i sin melding på VIBBO den 28 oktober 2025. Alle som har fått en faktura på utvendig vedlikehold (f. eks. utskifting av materialer på veranda) de siste 3 årene har rett på å få beløpet tilbakebetalt fra sameiet.

Til tross for at det flere ganger under siste årsmøte ble påpekt at vedtektene i sameiet vedr. vedlikeholdsansvar ikke samsvarer med Eierseksjonsloven, er ikke dette tatt med i årsmøteprotokollen.

### Styrets innstilling

Dagens praksis med at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for egen balkong/veranda er innarbeidet praksis i sameiet.

I Lovkommentar til eierseksjonsloven utgitt i 2020 sier Christian Fr. Wyller på side 277 om § 32 (seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten):

"Hovedregelen i første ledd er at seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten. Denne omfatter både en hoveddel og eventuelle innvendige og utvendige tilleggsdeler, jf. § 4 bokstav b).... "Grensen mellom innvendig og utvendig vedlikehold er som regel avgjørende for hvem som plikter å utføre det - seksjonseieren eller sameiet, jf. kommentar 3. Men det gjelder ikke uten unntak; innvendig vedlikehold av fellesareal er sameiets ansvar, og utvendig vedlikehold av terrasser o.l. på utvendige tilleggsdeler er oftest seksjonseierens ansvar."

Videre på neste side Wyller: "Loven har ingen alminnelig regel om grensen mellom bruksenhet og fellesareal, og det er heller ikke gitt at grensen må trekkes likt i alle sammenhenger. For så vidt gjelder vedlikeholdsplikten, må grenseoppdragningen skje ut fra bestemmelsen her og § 33, som gjelder sameiets vedlikeholdsplikt. Det er lovens system at oppregningen i annet til fjerde ledd er uttømmende, og at alt vedlikehold som ikke faller inn under disse bestemmelser, er sameiets ansvar. Dette må imidlertid ikke tas så bokstavelig at en vedlikeholdsoppgave må være uttrykkelig nevnt i §32 for at den skal være seksjonseierens ansvar. På samme måte som i borettslagsloven § 5-12 innledes oppregningen med ordene "slikt som", og det indikerer at oppregningen er en eksemplifisering som ikke må tolkes antitetisk. Røykvarslere er f.eks. ikke nevnt, men det er nokså klart at de må sidestilles med brannslukningsapparater eller -slanger slik at det er seksjonseieren som skal sørge for kontroll og vedlikehold."

Det er også en etablert praksis i sameiet at seksjonseier vedlikeholder innvendig fellesareal (trappeoppganger, loft, kjeller).



## Forslag til vedtak

Vedtekt pkt. 5.1 endres til å speile Eierseksjonloven § 32.

Vedtekt pkt. 5.2 endres til å speile Eierseksjonloven § 33.

## Vedlegg

5. Lov om eierseksjoner, Kopi av Paragrafene 5. 32 og 33.pdf

Sak 13

## Ekstern styreleder

### Forslag fremmet av:

Lillun Reintz

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets styreleder Torbjørn Ekholm's kontrakt utløper ved kommende årsmøtet. Jeg foreslår at årsmøtet forlenger denne avtalen med ett år.

Torbjørn Ekholm har bred erfaring og mye kompetanse med styrearbeid, og han jobber svært effektivt.

## Forslag til vedtak

Forlenge kontrakten til styreleder Torbjørn Ekholm til årsmøtet 2027.

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

Dagens styre bestod opprinnelig av styreleder og tre styremedlemmer. Ett av styremedlemmene trakk seg etter ikke lang tid og styret har dermed for det meste av tiden bestått av styreleder og to styremedlemmer.

Valgkomiteen for neste periode bør bestå av minst to personer.

Tradisjonen tro har sameiet også en sosialkomite som legger til rette for 17. mai-feiring og andre arrangementer.

## Innstilling

Dagens styresammensetning anses som tilstrekkelig med de sittende medlemmer. Det er reist tvil om Anniken ble valgt for ett eller to år på fjorårets årsmøte. I følge årsmøteprotokollen ble hun valgt for to år. Anniken er villig til å sitte ett år til.

## Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Theien

Fordi jeg mener mine juridiske og tekniske ferdigheter kan komme sameiet til gode, og fordi jeg ønsker å være med på å bidra til et mer profesjonelt, transparent og langsiktig fokusert styrearbeid.

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 sosialkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Siden siste årsmøte har styret bestått av en (ekstern) styreleder og tre styremedlemmer, herav to kvinner. Ett av styremedlemmene trakk seg etter en tid.

Siden medio 2025 har styret jobbet med sammenslåing av sameiets tre tomter, for blant annet å gjøre det enklere å beregne bebygd areal (BYA) i sameiet, som et grunnlag for å godkjenne ytterligere byggetiltak. Det har vært utfordringer knyttet til sammenslåingen, fordi Kartverket ikke har slettet festerettighetene som alle frasa seg i forbindelse med utkjøpet av tomten. Vi har også brukt lang tid på å etablere en bekreftelse på at alle eiere har fått varsel om sammenslåing av tomtene, noe også Oslo kommune krever. Dette ble i orden i starten av februar 2026 og vi avventer nå bare en bekreftelse fra Kartverket på at sammenslåingen av tomtene er godkjent.

Styret har brukt en god del tid på byggesaksoppfølging og beregning av BYA. Reglene for beregning av BYA er omstendige og ikke minst krever det mye tid å gjøre gode beregninger. Ikke alle utbygginger har vært søkt til styret. Styret har søkt å ettergå de senere års oppføring av bygninger for å avklare status på BYA.

I januar 2026 varslet Oslo kommune om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak – Småhusplanen. I forslaget til ny småhusplan – som har vært på høring og omtalt i flere fagkilder – foreslås en reduksjon av maksimal BYA fra 24% til 16%. Sameiet har begrenset mulighet til ytterligere utbygging og alle byggetiltak som øker BYA må søkes til styret, jf. sameiets byggesaker.

I januar 2026 fikk sameiet krav om tilknytningsavgift fra Vann- og avløpsetaten (VAV) i Oslo kommune. De hevder at to av sameiets boliger ikke har betalt dette. I tillegg krever de vann- og avløpsgebyr for disse to boligene tre år tilbake i tid (den generelle foreldelsesfristen for pengekrav i Norge er tre år). Styret bestrider begge krav og har bedt om dokumentasjon på forholdet. Styret har også påpekt at det areal som VAV legger til grunn for det løpende vann- og avløpsgebyr er på ca. 5000 kvm (hentet fra matrikkelen), mens våre oversikter viser et areal på litt under 4800 kvm. Vi har ut fra dette søkt om å få endre matrikkelen for husene i sameiet, slik at arealet samsvarer med de data som styret har beregnet, i hovedsak etter oppmåling utført i forbindelse med endring i grunnlag for felleskostnader. Matrikkel-spørsmålet underbygger viktigheten av å ha korrekte data for areal, som grunnlag for felleskostnader, forsikringspremier og beregning av kommunale avgifter. Dette betinger at sameiets byggesaker følges og at rapportering til styret og kommunen utføres korrekt.

Malermester Ragnar Torp AS malte tre hus i 2025; Ole Moes vei nr. 36, 37 og 38. Det ble også utført en nødvendig utbedring/repasjon på en vegg i Vendomveien nr. 1.

Det ble felt et furutre ved Ole Moes vei 34 på grunn av sikkerhetsrisiko og et morelltre i Ole Moes vei 38 fordi det påvirket bygningen negativt. Flere furutrær langs Ole Moes vei er beskåret. Disse tiltakene ble anbefalt av og utført av JHS trefelling i januar 2026.

Sameiet har boligforsikring hos Gjensidige forsikring, inkludert forsikring mot skadedyr. Sameiet har avtale med Anticimex om vedlikehold/ettersyn av rottefeller fire ganger per år.

Sameiet har kollektiv internett- og TV-abb.-avtale hos Telenor ("Frihet M").

Det ble som sedvanlig godt utført vår- og høstdugnad. Vi har også avholdt 17-mai-feiring, 75-års jubileumsfest i august og julegrantedning. Takk til sosialkomiteén!

Styret oppfordrer alle eiere til å vedlikeholde sin informasjon om epostadresse og telefonnummer på Vibbo slik at vi kan utnytte dette verktøyet best mulig og samtidig bruke minst mulig tid på administrasjon.

Sameiet tok opp lån på litt over 5 MNOK i Handelsbanken for utkjøpet av festetomten som ble gjennomført tidlig i 2025. Omtrent halvparten av eierne har nå innfridd sin andel av fellesgjelden.

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet omtrent 600 000 kr på spare- og driftskonti.



## MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 998799724, KLIENTNR. 7737

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 698 841	2 332 858	2 993 702	2 818 000
Andre inntekter	3	24 390	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 723 231</b>	<b>2 332 858</b>	<b>2 993 702</b>	<b>2 818 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 699	-22 814	-22 000	-24 000
Styrehonorar	5	-160 989	-161 800	-150 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-13 111	-9 285	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 025	-76 366	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar		-14 085	-33 494	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-833 270	-333 243	-605 000	-660 000
Forsikringer		-376 422	-337 229	-325 884	-360 000
Festeavgift		0	-53 152	0	0
Kommunale avgifter	8	-712 642	-654 074	-764 000	-763 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 443	-237 567	-252 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-45 396	-53 335	-33 600	-43 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 500 083</b>	<b>-1 972 357</b>	<b>-2 270 484</b>	<b>-2 397 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>223 149</b>	<b>360 501</b>	<b>723 218</b>	<b>420 350</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		576 713	1 582 775	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>799 862</b>	<b>1 943 276</b>	<b>723 218</b>	<b>420 350</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	59 379	48 376	0	-1
Finanskostnader	11	-213 021	-175 572	-337 000	-170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-153 642</b>	<b>-127 196</b>	<b>-337 000</b>	<b>-170 001</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>646 220</b>	<b>1 816 080</b>	<b>386 218</b>	<b>250 349</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		646 220	1 816 080		



## MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 998799724, KLIENTNR. 7737

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		5 185 548	5 185 548
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 185 548</b>	<b>5 185 548</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 241	21 570
Forskuddsbetalte kostnader		20 118	20 118
Andre kortsiktige fordringer	12	1 380	1 990
Driftskonto OBOS-banken		370 485	516 191
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 800	11 088
Sparekonto OBOS-banken		211 154	232 289
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>630 178</b>	<b>803 246</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 815 726</b>	<b>5 988 794</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	13	3 068 804	2 422 584
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 068 804</b>	<b>2 422 584</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 653 168	3 489 533
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 653 168</b>	<b>3 489 533</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 478	59 536
Leverandørgjeld		315	1 184
Skyldige offentlige avgifter	15	18 030	14 642
Påløpte renter		931	1 316
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>93 754</b>	<b>76 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 815 726</b>	<b>5 988 794</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026

Styret i Munkerudsaga Boligsameie

Torbjørn Ekholm/s/

Anniken Wraamann Blystad/s/

Lillun Reintz/s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader vedlikehold - omkrets	550 272
Felleskostnader forsikring - areal	325 884
Felleskostnader - brøk 1/42	1 350 216
Lånekostnad I	457 550
Regulering Lånekostnad I	14 919
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 698 841</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Refusjon fra Eiendomsmegler 1	24 390
-------------------------------	--------



---

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 390</b>
----------------------------	---------------

---

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 699
--------------------	---------

---

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 699</b>
------------------------------	----------------

---

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 989
---	----------

Styreleders honorar forskuddsbetales ihht. kontrakt.

---

<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-160 989</b>
-------------------------	-----------------

---

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 111
----------	---------

---

<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-13 111</b>
-----------------------------	----------------

---

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-801 063
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 420
-----------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-7 788
--------------------	--------

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-833 270</b>
---------------------------------	-----------------

---

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-519
---------------	------

Vann- og avløpsgebyr	-485 649
----------------------	----------

Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
-----------------------	--------

Renovasjonsgebyr	-217 483
------------------	----------

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-712 642</b>
-------------------------------	-----------------

---

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 962
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 663
-----------------------------	---------

Andre driftskostnader	-11 504
-----------------------	---------

Andre kontorkostnader	-5 708
-----------------------	--------

Kontingenter	-3 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 901
--------------------	--------

Øreavrunding	3
--------------	---

Velferdskostnader	-4 461
-------------------	--------

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 396</b>
----------------------------------	----------------

---

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	37 241
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 234
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 283
Andre renteinntekter	782
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>59 379</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-213 021
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-213 021</b>

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, avregning Administrasjonsavtale 31.12	1 380
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 380</b>

**NOTE 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	909 316
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 582 775
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	576 713
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 068 804</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2024	-5 300 000
Nedbetalt tidligere	1 810 467
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	259 651
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	576 714
	-2 653 168
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 653 168</b>

**NOTE 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-18 030</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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 sameiet 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 11:57:53 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>. Ullensaker Boligsameie.pdf

20 av 28

## Fordeler og ulemper med varmepumpe i enkelte boenheter

Det finnes mange fordeler med å montere en luft-til-luft varmepumpe i leiligheten din, men det finnes også noen ulemper som du må være oppmerksom på. Det kreves derfor planlegging å montere varmepumpe i et sameie.

### Fordeler med varmepumper i enkelte boenheter

Varmepumper er en energieffektiv løsning som gir en behagelig varme i boenheten, samtidig som du kan spare penger på strømregningen. Dersom du bor i en leilighet med lite varmetap, kan du helt fint velge en liten og billig modell. Det er hovedsakelig eneboliger eller dårlig isolerte boliger som trenger kraftige varmepumper. Foruten redusert strømforbruk, finnes det også andre fordeler med å montere luft-til-luft varmepumpe i boenheten din. Varmepumpen kan brukes til å rense luften for pollen og støv, noe som er positivt for deg som sliter med allergier. Varmepumpen kan også brukes til å kjøle ned leiligheten.

### Ulemper med varmepumpe i enkelte boenheter

#### Støy

Den største ulempen med varmepumpe i et sameie er at du fort havne i konflikt med naboer. Utedelen til varmepumpen lager lyd som enkelte kanskje oppfatter som forstyrrende.

Vanligvis varierer støynivået mellom 19 og 50 desibel, avhengig av hvor hardt varmepumpen jobber. Jo hardere varmepumpen jobber, desto mer lyd lager varmepumpen.

For å unngå støy fra utedelen er plasseringen og monteringen like viktig som å velge en støysvak modell. Man anbefales aldri å sette utedelen under eller i nærheten av et soveromsvindu da dette for de aller fleste vil oppleves som forstyrrende.

Det kan være greit å vite at plassering inne i et hjørne kan virke negativt for støynivået, da dette skaper en slags «trakt» for lyden. En vegg eller et gjerde i kort avstand inn mot varmepumpen vil kunne reflektere støyen.

Siden utedelen vil kunne gi noe vibrasjon bør den ikke festes på en husvegg av tre — fest den i stedet på et stativ på bakken eller på grunnmuren (dersom den er høy nok.)

Du vil være pliktig til å utbedre eventuelle synlige merker på fasaden etter at du tar ned utedelen, for eksempel hvis du skal flytte eller bytte oppvarmingskilde. Siden det er membran i balkonggulvet, vil det ikke være mulig å skru fast et stativ. Her må man komme frem til en god løsning i samråd med en



leverandør. Det finnes imidlertid varmepumper med relativt stillegående utedeler. Disse varmepumpene er spesielt utviklet for dem som bor i tettbygde strøk, og de dermed passer bedre i et sameie.

Enkelte luft-til-luft varmepumper fås med nattmodus. Nattmodus er en innstilling som sørger for at utedelen lager minst mulig lyd, slik at naboene får sove i fred.

### **Avriming gir vann**

Avrimingen om vinteren gjør at det vil renne vann fra utedelen. Varmepumpene kjører automatisk avriming av utedelen for å unngå at den ikke blir nediset. Dette kan generere nokså mye vann, opptil et par liter i timen. Når det er kaldt ute vil vannet som kommer fra avrimingen fryse, og det kan vokse seg store issvuller under pumpen, dersom vannet ikke ledes vekk. I verste fall — dersom pumpen ikke henger høyt nok over bakken — vil issvullen vokse opp i pumpen og forårsake skader på utedelen. Det er heller ikke heldig om isen og vannet blir liggende inntil husveggen og sørge for at den konstant får denne fukten utenfra. Det beste er å sørge for å kjøpe med en dryppanne og rør med varmekabel i, som kan lede vannet bort fra pumpen og ut til egnet område.

## **Forslag til regler dersom man velger å tillate å montere varmepumper:**

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Utvendig støynivå (dB)
2. Leverandør
3. Utvendige mål
4. Forslag til plassering

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på seksjonseiers bekostning.

Betingelser for installeringen av varmepumpe, som må signeres og som forplikter den som monterer varmepumpe:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
- Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A), definert som lydtrykk (LpA). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) på fasader. Når det gjelder grenseverdier for innendørs er maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.



- Utedelen kan medføre vibrasjonsstøy. Borettslaget/sameiet godkjenner derfor ikke montering til kledning. Varmepumpen skal derfor fortrinnsvis monteres på stativ på bakken eller unntaksvis festes til grunnmur/betong hvor dette kan gjøres forsvarlig.
- Utedelen skal monteres lavt nede slik at den er minst mulig synlig.
- Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmpumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Det må tegnes en serviceavtale på varmpumpen.
- Synlige rør og ledninger skal kles og males i husets farge.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen.
- Det er en forutsetning for styregodkjenning av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.



## Forslag til nye vedtekter – valgordning

### 1. Informasjonsplikt

Styret plikter å informere valgkomiteen i god tid om:

- dato for årsmøtet
- hvilke verv som er på valg

### 2. Valgkomiteens mandat

Valgkomiteens eneste mandat er å arbeide bredt og aktivt for å finne flest mulig kandidater.

Verken styret eller valgkomiteen har mandat til å:

- rangere kandidater
- anbefale kandidater
- begrense antall kandidater
- holde tilbake informasjon

### 3. Valgkomiteen representerer Årsmøtet

Styret skal ikke på noen måte forsøke å påvirke resultatet av valgkomiteen arbeid.

### 4. Forberedende prosess

- Alle forslag på kandidater skal registreres via VIBBO
- Styret skal sørge for at løsningen er tilgjengelig i god tid
- Kandidatene gis anledning til å presentere sin motivasjon

### 5 Gjennomføring av valg

For å sikre bredest mulig forankring blant sameierne skal:

- Valget gjennomføres digitalt over tre dager
- Valget avholdes før ordinært årsmøte
- Årsmøtet gjennomføres fysisk som normalt



Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), Sist endret: LOV-2025-12-19-114 fra 01.01.2026

## § 5. Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

### § 32. 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 karmer
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellestledningen. 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, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

### § 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig 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 § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.



Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

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.