



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 915 633	1 922 515
Sum inntekter		3 915 633	1 922 515
Kostnader			
Lønnskostnad		184 614	108 395
Annen driftskostnad		1 787 744	1 798 428
Sum kostnader		1 972 357	1 906 823
Driftsresultat		1 943 276	15 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 376	37 611
Sum finansinntekter		48 376	37 611
Annen finanskostnad		175 572	
Sum finanskostnader		175 572	0
Netto finans		-127 196	37 611
Resultat før skattekostnad		1 816 080	53 303
Årsresultat		1 816 080	53 303
Totalresultat		1 816 080	53 303
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 816 080	53 303
Sum overføringer og disponeringer		1 816 080	53 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 185 548	
Sum varige driftsmidler		5 185 548	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 185 548	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 570	30 521
Andre fordringer		22 108	56 305
Sum fordringer		43 678	86 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		759 568	532 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 568	532 442
Sum omløpsmidler		803 246	619 267
SUM EIENDELER		5 988 794	619 267

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 422 584	606 504
Sum opptjent egenkapital		2 422 584	606 504
Sum egenkapital		2 422 584	606 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 489 533	
Sum annen langsiktig gjeld		3 489 533	0
Sum langsiktig gjeld		3 489 533	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 316	
Leverandørgjeld		1 184	2 146
Skyldige offentlige avgifter		14 642	
Annen kortsiktig gjeld		59 536	10 617
Sum kortsiktig gjeld		76 678	12 763
Sum gjeld		3 566 210	12 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 988 794	619 267



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362529

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2025



Organisasjonsnr: 998 799 724
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 915 633	1 922 515
Sum inntekter		3 915 633	1 922 515
Kostnader			
Lønnskostnad		184 614	108 395
Annen driftskostnad		1 787 744	1 798 428
Sum kostnader		1 972 357	1 906 823
Driftsresultat		1 943 276	15 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 376	37 611
Sum finansinntekter		48 376	37 611
Annen finanskostnad		175 572	
Sum finanskostnader		175 572	0
Netto finans		-127 196	37 611
Resultat før skattekostnad		1 816 080	53 303
Årsresultat		1 816 080	53 303
Totalresultat		1 816 080	53 303
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 816 080	53 303
Sum overføringer og disponeringer		1 816 080	53 303



Organisasjonsnr: 998 799 724
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 185 548	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 185 548	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 570	30 521
Andre fordringer		22 108	56 305
Sum fordringer		43 678	86 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 568	532 442
Sum omløpsmidler		803 246	619 267
SUM EIENDELER		5 988 794	619 267
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 422 584	606 504
Sum opptjent egenkapital	2 422 584	606 504
Sum egenkapital	2 422 584	606 504
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 489 533	
Sum annen langsiktig gjeld	3 489 533	0
Sum langsiktig gjeld	3 489 533	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 316	
Leverandørgjeld	1 184	2 146
Skyldige offentlige avgifter	14 642	
Annen kortsiktig gjeld	59 536	10 617
Sum kortsiktig gjeld	76 678	12 763
Sum gjeld	3 566 210	12 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 988 794	619 267



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 2025

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:

27. mars 2025 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.

Annen informasjon

Denne innkallingen sendes ut på nytt fordi den første var ufullstendig.

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. Sak om drenering
8. Nytt pkt i vedtektene om justering av felleskostnader
9. Ta inn vedtak om reseksjonering fra ekstraordinært årsmøte 13. februar 2025 i vedtektene
10. Ta inn vedtak om delegering av fullmakt til styret fra ekstraordinært årsmøte 13. februar 2025 i vedtektene
11. Reviderte byggeregler
12. 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

Som møteleder foreslås Anne Birgitte Junge fra Obos.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning_7737.pdf
- 2. 7737 Munkeudsaga Boligsameie årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstern styreleder honoreres iht egen avtale (kr 8400/mnd).

Styret fremmer forslag til honorering av øvrige styremedlemmer som for i fjor (40 000 kr) samt et påslag på KPI for de tre styremedlemmene, til sammen 40 989 kr, som fordeles likt blant de tre styremedlemmene.



Forslag til vedtak

Ekstern styreleder honoreres iht egen avtale. Godtgjørelse for resten av styret på tre styremedlemmer foreslås satt til kr 40 989.

Sak 7

Sak om drenering

Forslag fremmet av:

Siri Thurmann-Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Vi flyttet inn i nederste seksjon av Ole Moes vei 32 i august i fjor. Ganske fort oppdaget vi at det samler seg vanddammer rundt deler av huset ved nedbør, og ville undersøke retningslinjer for drenering i sameiet.

Vedtektene beskriver ansvar for drenering slik:

«Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.»

Og:

«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.»

Problemstilling:

Det er ikke opplagt hvordan vedtektene skal tolkes. I vårt tilfelle er deler av kjeller utbygget (men ikke godkjent til varig opphold), og deler er fortsatt råkjeller.

I tillegg er det uklart hva som ligger i begrepet «akutt fare for bygningsmassen». Vi vil anta at det uansett vil være behov for dreneringer i årene fremover hos de som ikke allerede har utført dette i forbindelse med innredning av kjeller, da alder på opprinnelig drenering tilsier at den ikke tilfredsstillende dagens krav. Særlig når vi ser på varslede klimaendringer og økte nedbørsmengder i årene fremover.

Siden dette potensielt berører flere sameiere, presenteres problemstillingen for årsmøtet, for en diskusjon om hvorvidt det er behov for å se på det samlede dreneringsbehovet i sameiet, og hvordan kostnader knyttet til evt. tiltak skal fordeles.

Forslag til vedtak:

- Sameiet innhenter faglig vurdering av dreneringsbehov sett opp mot begrepet «akutt fare for bygningsmassen» og kostnader knyttet til evt. tiltak.
- Dersom det viser seg at opprinnelig drenering ikke lenger fungerer tilfredsstillende og kan føre til akutt fare for bygningsmassen, fordeles kostnadene for ny drenering mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50 uavhengig om kjeller er utbygget eller ikke.



Årsmøtet bes om å ta stilling til vedtaksforslagene, og eventuelt oppdatere vedtektene.

Forslag til vedtak 1

Sameiet innhenter faglig vurdering av dreneringsbehov sett opp mot begrepet «akutt fare for bygningsmassen» og kostnader knyttet til evt. tiltak.

Forslag til vedtak 2

Dersom det viser seg at opprinnelig drenering ikke lenger fungerer tilfredsstillende og kan føre til akutt fare for bygningsmassen, fordeles kostnadene for ny drenering mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50 uavhengig om kjeller er utbygget eller ikke.

Vedlegg

3. Sak om drenering til årsmøtet i Munkerudsaga boligsameie.pdf

Sak 8

Nytt pkt i vedtektene om justering av felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektene tydeliggjør at felleskostnadene skal justeres slik at det ved påbygginger skal regnes ut ny fordeling av felleskostnader. Eventuelle kostnader til oppmåling og annet må i sin helhet dekkes av den som påbygger.

Følgende tekst foreslås tatt inn i vedtektenes pkt 2.1, som nytt annet ledd:

"Felleskostnadene skal justeres slik at det ved påbygginger/ombygginger skal regnes ut ny fordeling av felleskostnader ved at teller og nevner justeres. Eventuelle kostnader til oppmåling og annet må i sin helhet dekkes av den som påbygger/ombygger".

Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått.

Sak 9

Ta inn vedtak om reseksjonering fra ekstraordinært årsmøte 13. februar 2025 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 13. februar 2025:



"Forslag til vedtak:

Årsmøtet samtykker i at alle seksjonseiere i Munkerudsaga boligsameie kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hat eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning. Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen.

Vedtatt.

Følgende setning ble tilføyd opprinnelig vedtakstekst; Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen. Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer for, 3 stemmer imot."

Styret foreslår at vi tar dette vedtaket inn i vedtektene, ved å ta inn følgende tekst som tredje siste ledd i vedtektenes pkt. 2.1:

"Alle seksjonseiere kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hat eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning. Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen. "

Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått

Sak 10

Ta inn vedtak om delegering av fullmakt til styret fra ekstraordinært årsmøte 13. februar 2025 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På ekstraordinært årsmøte 13. februar 2025 ble følgende vedtak fattet: "Årsmøtet samtykker til at styret på vegne av årsmøtet kan godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal, og hvor det for en slik godkjenning kun kreves underskrift av styreleder i tillegg til et styremedlem.

Det foreslås at dette vedtaket tas inn i vedtektene slik at vi viderefører kjennskapet til fullmakten, ved at følgende tekst tas inn i vedtektenes pkt. 2.1 som nest siste ledd:

"Årsmøtet har delegert fullmakt til styret til å kunne godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal, og hvor det for en slik godkjenning kun kreves underskrifter iht registrert signaturrett i offentlig register."

Vedtaket fra ekstraordinært årsmøte 13. februar 2025 om at styreleder og ett styremedlem sammen har signaturrett er allerede tatt inn i vedtektene, jf. vedtaket: "Følgende tekst tas inn som siste ledd i dagens vedtekter pkt. 8.7: "Styreleder og et annet styremedlem i fellesskap har signaturrett."

Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller.



Forslag til vedtak

Det foretas endringer i vedtektene som foreslått.

Sak 11

Reviderte byggeregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet reviderte byggeregler som vi mener er tydeligere enn de gamle og foreslår å bruke disse. Styret foreslår at de henvises til i vedtektenes pkt. 2.1 som siste ledd, ved at det tilføres ny tekst i vedtektenes pkt. 2.1 slik: "Sameiet har utarbeidet byggeregler, se vedlegg." og at byggereglene derved inkorporeres som del av vedtektene, som et vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Vedlagte byggeregler inkorporeres som vedlegg til vedtektene og nytt pkt. i vedtektene vedtas som foreslått.

Vedlegg

4. Byggeregler for Munkerudsaga boligsameie.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret har anbefalt samme antall styremedlemmer som forrige periode: en styreleder og tre styremedlemmer, til sammen 4 medlemmer.

Det velges to medlemmer til valgkomiteen. Kan velges for 1-2 år.

Årsmøtet velger medlemmer til sosialkomite som arrangerer 17.-mai arr., sommerfest og juletretenning.

Innstilling

Styret sier seg enig i innstillingen til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Pettersen

Valgkomiteen foreslår denne kandidaten til vervet.



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anniken Blystad**

Valgkomiteen foreslår Anniken for to nye år. Hun er godt inne i styrets arbeid og vil gjerne videreføre noen saker. Hun representerer en ønsket kontinuitet.

- **Lillun Reintz**

Valgkomiteen foreslår Lillun Reintz. Hun har tidligere vært styreleder og styremedlem. Hun har en god arbeidskapasitet og god erfaring fra styrearbeid i vårt sameie.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Valgkomitemedlem nr 1

- Valgkomitemedlem nr 2

Valg av 2 sosialkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som sosialkomite:

- Sosialkomitemedlem nr 2

Velges av årsmøtet.

- Sosialkomitemedlem nr 1

Velges av årsmøtet.

- Velges på årsmøtet

Det velges nye medlemmer til sosialkomite (17.-mai-arrangement, sommerfest og juletretenning). Antallet avgjøres av årsmøtet.

Vedlegg

1. 20250309 Oppdragsavtale Munkerudsaga med tp signatur.pdf



Styrets årsrapport

Styret har siden siste årsmøte bestått av styreleder og tre styremedlemmer, herav en kvinne.

Saken om utkjøp av festetomten pågikk i hele 2024. Etter flere runder med innhenting av signaturer fra eierne ble endelig tinglysningen godkjent av Statens Kartverk i januar 2025 og festetomten er nå blitt sameiets tomt. Flere har allerede nedbetalt sin andel av det felles lånet vi tok opp ifm utkjøpet av tomten og unngår derved å betale renteutgifter på dette lånet.

En begjæring om reseksjonering av to seksjoner som vi innledningsvis trodde var en forholdsvis grei sak viste seg å være langt mer komplisert og medførte en betydelig tidsbruk for styret og har preget dette driftsåret. Etter flere runder med Oslo kommune og innhenting av juridiske betraktninger endte saken med flere vedtak på ekstraordinært årsmøte i februar 2025. Heretter vil styret med den delegerede fullmakten fra årsmøtet kunne godkjenne reseksjoneringer som innbefatter fellesarealer.

Basert på innspill på Vibbo til ny TV- og internettavtale gjorde vi i april en oppgradering av eksisterende avtale med Telenor. Vi valgte Telenor Frihet Medium til samme pris som tidligere. Forskjellen er flere poeng som kan brukes til å gjøre personlige justeringer.

Ny fordelingsnøkkel for felleskostnader ble iverksatt fra sommeren 2024. Beskrivelse av fordelingsnøkkel ble tatt inn i vedtektene på årsmøtet i 2023.

Det ble gjennomført branntilsyn i Ole Moes Vei 29-39 og Vendomveien 1-10 i september. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanleggene, men de påpekte at flere av slukkeapparatene i boenhetene trenger service eller bør byttes ut. I tillegg at beboere bør informeres om ladevettreglene vedrørende lading av el- sykler og el- sparkesykler og at enkelte av sotlukene bør tømmes for teglstein etter nyinstallering av ildsteder. Styret ber den enkelte følge opp påpekte punkter.

Styret har gjort en vurdering av installering av vannmålere men ser foreløpig ikke at tiltaket har stor netto kostnadsreducerende virkning.

Vi la opp til et regnskapsresultat på ca 5000 kr for 2024, men dette ble ca 200 000 kr bedre, når vi ser bort fra individuelle nedbetalinger av gjeld. Dette beløpet tilsvarer mindreforbruket på vedlikehold i 2024, og styret vil derfor bruke et tilsvarende beløp ekstra på maling/vedlikehold av hus i 2025.

For 2025 planlegges det med maling/vedlikehold av Ole Moes vei 36, 37 og 38. Vi fortsetter å bruke malermester Torp. De ligger lavest i pris og utfører et arbeid vi er fornøyd med. Vi hadde befaringer fra flere malerfirmaer høsten 2024. De ulike firmaene er rimelig samstemte i hvilke hus som bør vedlikeholdes i 2025 og for kommende år.

Tradisjonen tro gjennomførte vi vårdagnad, sommerfest og juletretenning.

Vi har fått vår egen Vipps-konto: "Munkerudsaga boligsameie #938250. Pengene går inn på sameiets Sparekonto.

Styret oppfordrer til installering av komfyrvakt og lekkasjestopper (med magnet) på kjøkken, for å redusere faren for brann og begrense vannskader.

Sameiet har inngått (gratis) rammeavtaler med elektrofirmaet Grønn Strøm AS og rørleggerfirmaet Nordstrand Rør AS som gir styret/sameiet og alle beboere gunstigere priser (se Vibbo).

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 18:23:03 UTC



Penneo Dokumentnr: JF850-6B8EC-4IAU3-1YD2A-IZCOX-CTGUN

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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>, eller ved bruk av valideringsverktøy for digitale signaturer. Revisjonsberetning_7737.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 332 858	1 895 798	2 115 000	2 993 702
Andre inntekter		0	26 717	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 332 858	1 922 515	2 115 000	2 993 702
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 814	-13 395	-16 300	-22 000
Styrehonorar	4	-161 800	-95 000	-122 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-9 285	-8 043	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 366	-72 623	-76 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-33 494	-93 369	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-333 243	-477 267	-546 499	-605 000
Forsikringer		-337 229	-307 384	-352 603	-325 884
Festeavgift		-53 152	-53 152	-54 000	0
Kommunale avgifter	8	-654 074	-545 604	-645 000	-764 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 567	-214 214	-227 000	-252 000
Andre driftskostnader	9	-53 335	-26 771	-41 000	-33 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 972 357	-1 906 823	-2 110 402	-2 270 484
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		360 501	15 692	4 598	723 218
Innbetalt andel fellesgjeld		1 582 775	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 943 276	15 692	4 598	723 218
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 376	37 611	0	0
Finanskostnader	11	-175 572	0	0	-337 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 196	37 611	0	-337 000
ÅRSRESULTAT		1 816 080	53 303	4 598	386 218
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	53 303		
Til annen egenkapital		1 816 080	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	12	5 185 548	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 185 548	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 570	30 521
Forskuddsbetalte kostnader		20 118	56 305
Andre kortsiktige fordringer	13	1 990	0
Driftskonto OBOS-banken		516 191	341 205
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 088	0
Sparekonto OBOS-banken		232 289	191 237
SUM OMLØPSMIDLER		803 246	619 267
SUM EIENDELER		5 988 794	619 267
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	2 422 584	606 504
SUM EGENKAPITAL		2 422 584	606 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 489 533	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 489 533	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 536	10 617
Leverandørgjeld		1 184	2 146
Skyldige offentlige avgifter	16	14 642	0
Påløpte renter		1 316	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 678	12 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 988 794	619 267
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Munkerudsaga Boligsameie

Torbjørn Pettersen/s/ Anniken Wraamann Blystad/s/ Torstein S. Skogedal/s/

Ketil Sveen/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 skattetrekkskonto 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 felleslåns 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

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 105 064
Lånekostnad I (Adm-avtale)	227 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 332 858

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 814
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 814

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 161 800.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 285.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 713
SUM KONSULENTHONORAR	-33 494

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-323 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 554
Kostnader dugnader	-739
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-333 243

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-436 883
Feieavgift	-10 064
Renovasjonsavgift	-207 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 074

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 960
Andre fremmede tjenester	-27 938
Trykksaker	-24
Andre kontorkostnader	-1 434
Porto	-250
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 976
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-2 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 335

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	33 575
Renter bank	11 614
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 187
SUM FINANSINNTEKTER	48 376

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-175 572
SUM FINANSKOSTNADER	-175 572

NOTE: 12**TOMT**

Kjøpt i år	5 185 548
SUM TOMT	5 185 548

Gnr 181, bnr 478 m.fl i Oslo kommune

NOTE:13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, avregning Adm avtale 31.12	1 990
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 990

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	839 809
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 582 775
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 422 584

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2024	-5 300 000
Nedbetalt i år	227 692
Ekstraordinær nedbetaling Adm.avtale	1 582 775
	-3 489 533
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 489 533

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 088
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 554
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 642



Sak til årsmøtet i Munkerudsaga boligsameie

Sak: Avklaring av ansvar for drenering i henhold til sameiets vedtekter

Bakgrunn:

Vi flyttet inn i nederste seksjon av Ole Moes vei 32 i august i fjor. Ganske fort oppdaget vi at det samler seg vanddammer rundt deler av huset ved nedbør, og ville undersøke retningslinjer for drenering i sameiet.

Vedtektene beskriver ansvar for drenering slik:

«Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.»

Og:

«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.»

Problemstilling:

Det er ikke opplagt hvordan vedtektene skal tolkes. I vårt tilfelle er deler av kjeller utbygget (men ikke godkjent til varig opphold), og deler er fortsatt råkjeller.

I tillegg er det uklart hva som ligger i begrepet «akutt fare for bygningsmassen». Vi vil anta at det uansett vil være behov for dreneringer i årene fremover hos de som ikke allerede har utført dette i forbindelse med innredning av kjeller, da alder på opprinnelig drenering tilsier at den ikke tilfredsstillers dagens krav. Særlig når vi ser på varslede klimaendringer og økte nedbørsmengder i årene fremover.

Siden dette potensielt berører flere sameiere, presenteres problemstillingen for årsmøtet, for en diskusjon om hvorvidt det er behov for å se på det samlede dreneringsbehovet i sameiet, og hvordan kostnader knyttet til evt. tiltak skal fordeles.

Forslag til vedtak:

- Sameiet innhenter faglig vurdering av dreneringsbehov sett opp mot begrepet «akutt fare for bygningsmassen» og kostnader knyttet til evt. tiltak.
- Dersom det viser seg at opprinnelig drenering ikke lengre fungerer tilfredsstillende og kan føre til akutt fare for bygningsmassen, fordeles kostnadene for ny drenering mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50 uavhengig om kjeller er utbygget eller ikke.

Årsmøtet bes om å ta stilling til vedtaksforslagene, og eventuelt oppdatere vedtektene.

Vennlig hilsen, Siri Thurmann-Moe, Ole Moes vei 32



Regler for bygging i Munkerudsaga boligsameie

Reglene trer i kraft fra og med sameiermøtet 27. mars 2025

1. Reglene gjelder for følgende tiltak: ombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
2. Definisjoner.
Tilbygg: Tilbygg er en utvidelse i horisontal retning som innebærer en økning i boligens grunnflate. Det kan være enkeltrom som bod, soverom eller vinterhage eller det kan være utvidelser med flere rom over flere etasjer.
Påbygg: Påbygg er en vertikal utvidelse av boligen, altså en utvidelse oppover. Dette gjøres ved å bygge på en ny etasje eller heve det eksisterende taket.
Underbygg: utvidelse av under eksisterende bygning til kjeller eller annen bruk.
Nybygg: ny bygning, konstruksjon eller anlegg.
Andre endringer: større endringer eller inngrep i terreng utover vanlig planering og skjøtsel. For eksempel støttemurer o.l.
3. Styret har fullmakt til å vurdere og godkjenne søknader om tiltak som nevnt i pkt. 1.
4. Styret skal legge stor vekt på en rimelig fordeling av tilgjengelig areal for utbygging.
5. Utbygger skal forelegge plan for byggearbeider med fremdriftsplan for styret. Denne skal kommuniseres til alle sameiere. Byggetiltak må ha en rimelig fremdriftsplan med start og sluttdato. Dette er særlig viktig for tiltak som medfører støy og annen sjenanse for naboer.
6. Ansvar for utførelse.
Seksjonseier som bygger skal utføre tiltak slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Sameiet har ikke ansvar for istandsetting og vedlikehold som skyldes at byggearbeider ikke er fagmessig utført.
7. En seksjonseier kan kun bygge på egen parsell. Det kan gjøres unntak dersom det foreligger skriftlig samtykke fra sameier som disponerer parsellen som blir berørt av utbyggingen.



8. Plan- og bygningsetaten har ansvar for at byggetiltak etter plan- og bygningsloven ivaretar byggetekniske krav og er i samsvar med estetiske krav i reguleringsplan for området. Styret kan i særlige tilfeller avvise søknader som kan innebære uheldige konsekvenser for sameiet.
9. Det kan gi tillatelse til å bygge ut:
 - a. Kun i 1. etasje (inkludert kjeller)
 - b. I 1. og 2. etasje
 - c. I 2. etasje (inkludert loft) dersom forholdene ligger til rette for det. Ved uenighet skal styret vurdere om forholdene ligger til rette for det. I vurderingen skal det tas hensyn til eventuelle ulemper eller forringelse for 1. etasje, for eksempel som følge av reduserte lysforhold.
10. 1. etasje bør fortrinnsvis bygge i tilknytning til 1. etasje og eventuelt kjeller. 2. etasje bør i utgangspunktet bygge ut i 2. etasje og eventuelt loft.
11. Dersom 1. eller 2. etasje bygger ut får sameier under eller over en automatisk rett til å bygge ut under eller over.
12. Ved utbygging skal sameier i størst mulig grad legge forholdene til rette for at sameier i husets andre seksjon senere kan bygge over eller under. Dette gjelder uavhengig av hvem som disponerer parsellen det bygges på. Hensynet til solid fundamentering og fornuftig utforming er det sentrale under dette punktet.
13. Hvis en søknad er nektet godkjenning av styret har søkeren anledning til å få saken fremmet for sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte.
14. Hvis en protest på en søknad ikke tas til følge, har vedkommende anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.
15. Fremgangsmåte for saker etter disse byggereglene:
 - a. Sameier legger byggesaken fram for styret med tegninger, BYA før og etter utbygging, skisse til framdriftsplan og informasjon om tiltaket er søknadspliktig og eventuelt søkt om til Plan- og bygningsetaten.
 - b. Styret orienterer alle sameiere gjennom VIBBO og/eller post.¹
 - c. Når saken er godkjent av styret og eventuelle innsigelser fra sameiere er tatt i betraktning kan tiltakshaver starte arbeidene.
 - d. Saker som skal behandles av Plan- og bygningsetaten følger vanlig prosedyre og styrets samtykke kan legges på saken.

¹ Fremgangsmåten må sikre at alle får anledning til å uttale seg og fremme egne ønsker om utbygging FØR tiltak godkjennes og gjennomføres.



- e. Endringer i framdrift eller karakter skal informeres om til styret og formidles gjennom VIBBO og/eller post så fremt de har betydning for øvrige sameiere.
- f. Tiltakshaver har plikt til straks å oversende ferdigattest til styret når denne foreligger. Forsinkelser skal informeres om og begrunnes. Ferdigattest er avgjørende for å kunne holde en ajour oversikt over graden av utnyttelse på felles tomt.



Oppdragsavtale mellom Munkerudsaga boligsameie og Torbjørn Pettersen

Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for 1 år, med virkning fra årsmøtet 27.mars 2025 og til og med årsmøtet våren 2026.

Innledende kommentar

Munkerudsaga boligsameie er et boligsameie med 42 seksjoner i Oslo, Gnr 181 og Bnr 478, adresser: Ole Moes vei 28-39 og Vedomveien 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 det er gjort gyldig vedtak på et årsmøtet. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte 2026. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode.

Honorar

Avtalt kvartalsvis honorar er på kr. 30 000. 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 2025 for perioden april, mai og juni. Neste utbetaling innen utløpet av juni for juli, aug og sep. Deretter utbetaling i sep for okt, nov og des og siste utbetaling i des for jan, feb og mar 2026.

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.

9. mars 2025

Styremedlem

Styremedlem

Torbjørn Pettersen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

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
E-post: oef@obos.no

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