



# Årsmøte 2022

7737 Munkerudsaga Boligsameie

## Til seksjonseierne i Munkerudsaga Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 11. Mai 2022 kl. 18:00 på Munkerud Skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Munkerudsaga Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Munkerudsaga Boligsameie**  
**Avholdes onsdag 11. Mai kl 18:00 på Munkerud skole**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til ny beregning av husleie
- B) Forslag om revisjon av fordeling av sameiets felleskostnader
- C) Forslag ekstern styreleder
- D) Forslag bygging av 2 ladestasjoner for elbil
- E) Forslag til nye regler for utbygging

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 5. april 2022  
Styret i Munkerudsaga Boligsameie

Øyvind Helgemo Hestnes      Louise Nygaard      Mansour Rashidi

Eline Ova Sveen      Knut Halvard Uhre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Helgemo Hestnes	Vendomveien 3
Styremedlem	Louise Nygaard	Ole Moes Vei 38
Styremedlem	Mansour Rashidi	Ole Moes Vei 37
Styremedlem	Eline Ova Sveen	Vendomveien 8
Styremedlem	Knut Halvard Uhre	Ole Moes Vei 33

### Valgkomiteen

Heidi Elisabeth Fjeld	Vendomveien 3
Sverre Paus Vadem (fratrådt, flyttet fra sameiet)	Ole Moes Vei 37

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Munkerudsaga Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

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

Ole Moes Vei 28- 39  
Vendomveien 1 - 10

Gårds- og bruksnummer:  
181          478

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

Munkerudsaga Boligsameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

### Styremøter og andre møter

Styret har avholdt 8 styremøter i perioden, gjennomført en rekke befaringer og enkelte møter med andre sameier og naboer.

### **Vedlikehold maling**

I 2021 er det malt 3 hus. Ole Moes vei 35, Vendomveien 6 og Vendomveien 10.

Malermester Ragnar Torp har stått for vedlikeholdet, og styret er i hovedsak fornøyd med tjenestene selskapet har levert. Etter anbudsrunde er det inngått ny avtale med firmaet om å male Ole Moes vei 28, 33 og Vendomveien 2 i løpet av 2022.

I forbindelse med maling av hus rengjøres og impregneres tak, noe som forbedrer takenes levetid.

### **Vedlikehold vann- og avløp**

I 2021 har det utbedret tre forhold knyttet til vann- og avløp.

I Vendomveien 2 er det skiftet soilrør og avløp ut til parsellgrense. Dette er utført i sammenheng med oppføring av tilbygg og baserer seg på en tidligere rapport om skader og utfordringer med avløpsrør. Styret har effektivert tidligere vedtak.

Ved Ole Moes vei 32/34 har det vært lekkasje i vannrør under bakken som har ført til betydelig vannlekkasje nedenfor boligene. Kommunen gjennomførte lekkasjesøk og påla sameiet utbedring av lekkasje. Lekkasjen ble utbedret.

Ved Ole Moes vei 30 kom det pålegg fra Vann- og Avløpsetaten om utbedring av avløpsrør. Utbedringen ble gjennomført i mars 2022. Selskapet som utbedret avløpet sender nødvendig dokumentasjon til etaten.

### **Annet vedlikehold:**

I forbindelse med behov for blikkenslager-arbeid har styret hatt dialog med en rekke selskaper og innhentet flere tilbud på bistand. Prosessen har vært utfordrende mtp. å få gode tilbud til fornuftig pris. Det er nå gjort blikkenslager-arbeid på Ole Moes vei 34 i forbindelse med tidligere lekkasje rundt pipe og tilhørende forsikringssak. Arbeidet evalueres og det vurderes bruk av samme selskap til annet blikkenslager-arbeid sameiet har behov for videre i 2022.

Det er skiftet noe gammelt panel på nord-øst vegg i Vendomveien 2 knyttet til råteskader.

### **Annen oppfølging:**

Etter en vinter med mye væromslag og frost er gruskasser etterfylt flere ganger. Vaktmesterkompaniet har utført etterfylling av gruskasser.

Det er skiftet en ødelagt papircontainer samt en ødelagt søppelkasse i perioden.

Det er gjort en gjennomgang av standplasser for avfall. Offentlige avgifter er noe redusert som følge av reduksjon av standplasser.

Anticimex følger opp og leverer rapport på overvåkning og bekjempning av skadedyr knyttet til avfallshåndteringen i sameiet.

**Dugnad:**

Det ble gjennomført en enkel vårdugnad 15-16. mai.  
Det ble ikke gjennomført høstdugnad.

**17. mai fest:**

Det ble gjennomført en begrenset 17. mai feiring i sameiet grunnet korona-pandemien. Nordstrand skoles musikkorps stilte med korps og spilte for sameiet.

**Sommerfest:**

Fredag 20. august fikk sameiet endelig anledning til å gjennomføre sommerfest. Det ble en hyggelig kveld med god stemning!

**Julegrantenning og juletreffest:**

Grunnet pandemien ble det gjennomført en begrenset julegrantenning, og juletreffesten ble dessverre avlyst.

**Vedtakter:**

Det har gjennom året pågått arbeid med å revidere sameiets vedtekter. Grunnet utfordringer med kapasitet er dette arbeidet ikke slutført.

**Festetomt:**

Avtalen er uendret fra siste årsmøte. Fra årsmøte i 2021 foreligger det er vedtak som gir Terje Theien og Øyvind Hesntes fullmakt til å forhandle videre med bortfester, uten at avtale inngås før den endelig godkjennes av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

**Forsikringssaker:**

Det har oppstått to saker som er meldt til forsikringsselskapet i 2021. En sak er knyttet til utett balkong som ikke dekkes av forsikring.

En sak er knyttet til rengjøring av tak i forbindelse med malearbeider. Takstmann avdekket ikke synlige skader og målte ikke fuktighet i tak eller vegg.

En eldre sak er avsluttet i perioden knyttet til lekkasje i kjeller og rehabilitering av denne. Saken ble avsluttet sommeren 2021.

En eldre sak knyttet til lekkasje fra tak er fortsatt under arbeid og har vært forsinket grunnet utfordringer med blikkenslager-anbud. Blikkenslager-arbeider er gjennomført og forsikringsselskapet gjør nå sine utbedringer før saken avsluttes.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 685 736.

Dette er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 880 458.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet, herunder utvendig maling av fasader.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 166 992 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 692 087.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 751 500 til alminnelig drift og vedlikehold og til større vedlikehold som primært omfatter maling av hus og tiltak knyttet til vann og avløp.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkerudsaga Boligsameie. I 2022 har sameiets forsikringsselskap varslet og effektuert en premieøkning på 10%.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Munkerudsaga Boligsameie

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Munkerudsaga Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2021</li><li>Resultatregnskap 2021</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 685 736	1 685 736	1 686 000	1 787 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 685 736</b>	<b>1 685 736</b>	<b>1 686 000</b>	<b>1 787 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-8 832	-10 400	-6 200
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 694	-8 359	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-67 853	-65 973	-68 000	-71 000
Konsulenthonorar	6	-12 438	-1 260	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-810 449	-244 917	-271 500	-751 500
Forsikringer		-233 290	-213 475	-224 000	-245 000
Festeavgift		-53 152	-53 152	-53 200	-53 200
Kommunale avgifter	8	-445 170	-438 564	-442 500	-457 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 417	-164 135	-170 000	-185 000
Andre driftskostnader	9	-27 357	-24 930	-42 000	-31 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 880 458</b>	<b>-1 263 596</b>	<b>-1 339 600</b>	<b>-1 858 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-194 722</b>	<b>422 140</b>	<b>346 400</b>	<b>-71 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	27 730	28 466	0	0
Finanskostnader		0	-63	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 730</b>	<b>28 403</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-166 992</b>	<b>450 543</b>	<b>346 400</b>	<b>-71 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	450 543		
Fra opptjent egenkapital		-166 992	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		149	342
Forskuddsbetalte kostnader		49 787	45 825
Driftskonto OBOS-banken		494 552	670 301
Sparekonto OBOS-banken		184 657	184 258
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>729 145</b>	<b>900 726</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>729 145</b>	<b>900 726</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		692 087	859 080
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>692 087</b>	<b>859 080</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 579	13 529
Leverandørgjeld		343	1 542
Annen kortsiktig gjeld	11	30 136	26 576
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 058</b>	<b>41 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>729 145</b>	<b>900 726</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5. april .2022

Styret i Munkerudsaga Boligsameie

Øyvind Helgemo Hestnes/s/

Louise Nygaard/s/

Mansour Rashidi/s/

Eline Ova Sveen/s/

Knut Halvard Uhre/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 685 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 685 736</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 694.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 438</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-705 792
Drift/vedlikehold VVS	-88 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 676
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-810 449</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-267 183
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-169 010
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-445 170</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 628
Snørydding	-3 350
Porto	-683
Kontingenter	-2 450
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-5 230
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 357</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	399
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	167
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 164
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>27 730</b>

**NOTE: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt utlegg utbetalt i 2022 vedr 2021	-3 560
Påløpte kostnader, avs. festavgift 2. halvår 2020 (fakt. Ikke mottatt)	-26 576
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 136</b>

## Innkomne forslag

### A) Forslag til ny beregning av husleie:

Forslagsstiller Terje Theien, Vendumveien 6

Flertallskrav: 100%

#### Beskrivelse fra forslagsstiller:

Begrunnelse: Det er mange i sameiet som har gitt uttrykk for at de mener å betale for mye i husleie i forhold til størrelsen på leiligheten.

Forslaget:

- a) Husleie betales som tidligere med månedlige betalinger.
- b) Ved inngangen til det nye året legges sammen alle fellesutgifter for foregående år. Dette beløpet deles på 42. 1/42-del er hva den enkelte sameier skal betale av fellesutgiftene.  
Fellesutgifter er bl. a. festeavgift, kommunale avgifter, fibertilknytning (Telenor), reparasjon nedgravde rør (vann- og kloakk) osv., samt det utvendige vedlikeholdet som er sameiets ansvar. Det fordres at styret legger frem et kostnadsoppsett til hvert årsmøte som spesifiserer hver kostnadspost.
- c) Det overskytende beløpet som den enkelte sameier har betalt inn i løpet av året akkumuleres hvert år for å dekke malingsutgiftene til boligen når huset skal males.
- d) Dersom det oppsamlede beløpet ikke dekker omkostningene for malerarbeidet, kan sameier velge å utsette malingen med ett år. Dette forutsetter at det månedlige husleie-beløpet dekker omtrentlig fellesutgifter og maling av huset ved behov.

Fordelene med denne løsningen er åpenbare. Alle i sameiet betaler for de faktiske utgiftene som påbeløper for sin bolig. Det er unødvendig å finregne på arealet for hver enkelt bolig for å finne riktig husleie. Husene blir bare malt ved behov; malerfirmaet som har malt ytterveggene de siste årene har uttalt at noen boliger bare har behov for å males hvert 15. år mens andre igjen trengs å males hvert 7. – 8. år. Det er opp til den enkelte sameier velge om det er formålstjenlig å etterisolere huset og skifte ytterkledning for å øke intervallene for maling av huset.

#### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Det er derimot høyst nødvendig å gjennomgå struktur på felleskostnader. Styret fremmer alternativt forslag.

#### Forslag til vedtak sak A:

Årsmøtet vedtar ny struktur for beregning av husleie.

## **B) Forslag om revisjon av fordeling av sameiets felleskostnader**

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 50%, alminnelig flertall

### **Beskrivelse fra forslagsstiller:**

Sameiet har i lang tid praktisert fordeling av felleskostnader utfra seksjonenes boligareal fra 1. etg og opp. Felleskostnader er i all hovedsak justert iht. prinsippet, men det er behov for å gjennomgå grunnlaget og oppdatere dette.

Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken, som hos oss er 1/42 per seksjon.

I sameiets vedtekter §3 står følgende:

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

Styret ønsker å gjennomgå praksisen og sørge for at kostnader som ikke er arealavhengige, fordeles likt etter sameierbrøken.

Eksempler på slike kostnader er;

TV, bredbånd, kostnader til forretningsfører, vann- og avløp fra vei og inn til huset, kommunale avgifter mm.

Kostnader som varierer med størrelse på seksjonen er eksempelvis; Maling og vedlikehold av fasade, forsikring, blikkenslager-arbeider mm.

### **Forslag til vedtak sak B:**

Styret gis fullmakt til å etablere en arbeidsgruppe som skal utforme nye retningslinjer for felleskostnader. Gruppen kan bestå av personer i og utenfor styret, valgt av styret blant sameiets seksjonseiere. Fortrinnsvis med seksjonseiere med tilbygg, uten tilbygg samt 1. og 2. etasje.

Arbeidet gjennomføres innen utgangen av tredje kvartal 2022. Ved behov innkalles det til ekstraordinær generalforsamling for å vedta arbeidsgruppens forslag. Forslaget kvalitetssikres av forretningsfører og juridisk avdeling hos forretningsfører.

## **C) Forslag ekstern styreleder**

Forslagsstiller: Terje Theien, Vendumveien 6

Flertallskrav: 50%, alminnelig flertall



**Beskrivelse fra forslagsstiller:**

Gjentatte hendelser de siste årene viser at avgjørelser gjort av styret er påvirket av kameraderi og i stor grad ignorering av styremedlemmers inhabilitet i saker som tas opp styret.

Lillun Reintz sitt forslag til ekstern styreleder må igjen opp på årsmøtet 2022.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget basert på seksjonseiers saksfremleggelse. Styret opplever ikke at påstandene er dokumentert.

**Forslag til vedtak sak C:**

Sameiet vedtar å inngå avtale om ekstern styreleder.

**D) Bygging av 2 ladestasjoner for elbiler, bl.a. ved Vendomveien 2**

Forslagsstiller: Terje Theien, Vendomveien 6

Flertallskrav: 50%, alminnelig flertall

**Beskrivelse fra forslagsstiller. Saken er i sin helhet hentet fra årsmøtet 2021:**

"I henhold til flere artikler skrevet av advokater og ulike interesseorganisasjoner, har nå den enkelte sameier rett til å kunne få ladet sin el-bil i henhold til Eierseksjonsloven § 25. I de sameier hvor enkelte ikke har mulighet for å sette opp en ladestasjon på sin parsell, så plikter sameiet å finne plass på fellesområdet for lade-stasjoner dersom en sameier krever det. Det finnes enkelte begrensninger for å kunne kreve ladestasjon. Disse er beskrevet i vedlagte vedlegg. Det er ett egnet fellesområde for to ladestasjoner i vårt sameie, og det er mellom Vendomveien og gjerdet tilhørende Vendomveien 2. Investeringen medfører en høy kostnad, og det er foreløpig kun innhentet pris fra en tilbyder. Tilbudet er på ca. Kr. 250.000,- for 2 stk. ladestasjoner med hurtiglading. I følge Elvia er det kapasitet nok i trafokiosken. Det er behov for en mindre step-up transformator 230V/400V da Elvias trafo er 230V, mens ladestasjonene krever 400V for å kunne redusere ladetiden. Fordeler med å installere 2 stk. hurtigladere er bl. a.: 1. Hurtigladere for de som har/ skal skaffe seg elbil men ikke har mulighet til å lade på egen eiendom 2. Gjør sameiet mer attraktiv for de som bor i sameiet; for de som skal selge; og for de som skal kjøpe 3. Ladestasjonene vil kunne generere en viss inntekt da alle sameiere som ønsker å benytte ladestasjonen betaler ved å bruke en unik brikke som registrerer ladetiden. Om ønskelig kan ladestasjonen også gjøres tilgjengelig for andre enn sameiets beboere; noe som igjen vil generere raskere nedbetaling på investeringen. NOTE1: Forslagsstiller krever ikke selv at sameiet skal sette opp ladestasjoner; forslaget er kun ment for at årsmøtet skal kunne gjøre et valg inntil en eller flere sameiere evt. krever at ladestasjoner blir satt opp et sted på fellesområdet. NOTE2: Det innhentede tilbudet kommer fra et selskap som forslagsstiller er ansatt i. Dersom årsmøtet skulle bestemme at man skal sette opp ladestasjoner, må det derfor innhentes tilbud fra flere tilbydere."

**Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget med følgende begrunnelse:

1. Sameiet er ikke pålagt å tilby lading for elbil. Sameiet disponerer ikke felles parkeringsplasser. Det er en premiss for laderetten etter eierseksjonsloven § 25 a.
2. Investeringen slik den er presentert fremstår svært kostbar og må dekkes av brukere av løsningen, noe som vil gjøre lading så kostbar at styret ikke kan se at det finnes betalingsvilje for tjenesten
3. Sameiet vil ved etablering av hurtiglader måtte påregne å betale effekttariff. Se [www.elvia.no](http://www.elvia.no) og tariff for næringskunder. Sommerstid er denne 40kr per kW. Vinterstid 90kr per kW. Det betyr at en enkelt hurtiglader (forslagsstiller foreslår 2) med moderat effekt (50kW) vinterstid vil utløse effektledds-kostnad på kr 4.500,- per måned. Dette kommer i tillegg til linjeleie og strømkostnad og må fordeles på brukerne av løsningen. Sameiere vil måtte påregne å betale en langt høyere pris ved hurtiglading i sameiet enn på kommersielt drevne ladere (som tar en pris på 5-8kr per kWh).
4. Å redusere kostnad ved å tilby hurtiglading til andre utenfor sameiet vil medføre økt trafikk, noe styret ikke er positive til
5. Erfaringsmessig har sameiere gjennom god dialog og fleksibilitet funnet anvendelige løsninger for saktelading for seg og sin seksjon. Også seksjoner som per i dag ikke har anlagt parkering på sin parsell.
6. Det eksisterer kommersielt drevet hurtiglader-tilbud relativt nære, på Kastellet og på Mortensrud.
7. Sameiet har ingen felles strømtilførsel eller administrasjon av dette per i dag. En slik løsning vil medføre økt administrativ jobb for styret.
8. Dersom sameiet skal etablere felles ladeplass bør dette etableres med moderat effekt og kostnadsdeles mellom brukerne av løsningen.

<https://www.elvia.no/nettleie/alt-om-nettleie/nettleiepriser-og-effekttariff-for-bedrifter-i-oslo-og-viken/>

Vedlegg:

## Elbil-lading i borettslag og sameier

[Gå til hovedinnhold](#)

### TOPPMENY

- [Bli medlem](#)
- [Medlemsfordeler](#)
- [Kontrakter og skjema](#)
- [Kurs](#)
- [Alt om bolig](#)

[Logg inn](#)

Søk etter:

## Elbil-lading i borettslag og sameier

Beboere med parkeringsplasser i borettslag og sameier skal kunne få lade elbil. Men hvem skal betale og hvordan skal man gå frem? Huseiernes anbefaling er at styret har en god plan. Her ser dere hvordan.



**SKAL KUNNE LADE:** Beboere i sameier og borettslag skal kunne få lade elbiler. Styret må ha en god plan for hvordan dette skal gjennomføres

Beboere i borettslag og sameier skal kunne få tilgang til en parkeringsplass med lademulighet. Forutsetningen er at man allerede har rett til å parkere på borettslaget eller sameiers eiendom.

Fra 1. januar 2021 ble reglene i borettslag endret, slik at reglene nå er like for borettslag og sameier. Disse behandles derfor i samme artikkel.

## Reglene: Eierseksjonsloven og borettslagsloven

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag.

Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Samtidig vil man i borettslag og sameier fort se at det kan være lurt å legge inn ladere på alle parkeringsplasser med en gang. I tillegg kan det dukke opp spørsmål knyttet til oppgradering av strømmettet.

## Finn gode lade-løsninger for alle

Ladeplasser for elbiler er noe ethvert sameie og borettslag må forholde seg til de kommende årene. Vi anbefaler alle sameier og borettslag å gjøre en vurdering av hvordan dere best kan løse fremtidens behov for ladestasjoner.

**Vi ser allerede nå at flere sameier og borettslag har gitt tillatelse til installasjon for noen seksjonseiere. Problemet oppstår når nummer ti ønsker å installere og anlegget ikke har nok kapasitet til flere. Hva gjør man da?**

Vi anbefaler at man i borettslaget eller sameiet gjør en god utredning om lading. En god fellesløsning som er planlagt godt, vil bli billigere og bedre for alle på sikt. Det sikrer også at styret har kontroll på prosessen.

Lar man ulike beboere sette opp ladere selv, risikerer man at det sette som ladere fra ulike leverandører som ikke er kompatible med hverandre. Da er det en risiko for at hele eller deler av anlegget må tas ned ved en senere anledning.

## Sett ned en lade-arbeidsgruppe!

En egen arbeidsgruppe bidrar til en god prosess. En passe stor gruppe sørger for effektivt arbeid.

Gruppen bør få ansvaret for:

- å skaffe og sette seg inn i relevant informasjon
- kartlegge interesse
- innhente tilbud
- utarbeide en innstilling
- kommunisere med styret underveis.

Gi gruppen et klart mandat, og sørg for at alle beslutninger fattes på korrekt måte.. For at arbeidet skal bli effektivt er det lurt om gruppa ikke er for stor.

## Sjekkliste for undersøkelsen av ladeanlegg for elbil i borettslag og sameie

Her er en rekke sentrale punkter som dere bør undersøke når dere skal etablere ladeanlegg i sameie eller borettslag.

- Ønsker dere ladepunkter på faste plasser eller et delt ladeanlegg på felles plasser?
- Hvor mange parkeringsplasser har dere totalt og hvordan er disse fordelt på etasjer og inne og utearealer?
- Hvor mange beboere ønsker ladeplasser nå, og hvor mange ønsker ladeplasser i løpet av 1-3 år?
- Har dere behov for tilgangskontroll med RFID på hvert ladepunkt?
- Ønsker dere selv å stå for kontroll og fakturering av forbruk, eller ønsker dere direktefakturering av brukere?
- Ønsker dere at alle skal kunne lade samtidig, også når dere får en høy andel ladeplasser?
- Ønsker dere lokal styring av anlegget, som ikke er avhengig av internett eller trådløs kommunikasjon?
- Har dere beboere med behov for prioritert lading?
- Ønsker dere å kunne utnytte all tilgjengelig strømkapasitet i bygget?
- Ønsker dere å kunne sette effektgrenser for å unngå høye effekttariffer?
- Finnes det støtteordninger i deres kommune/område?

En del av svarene om for eksempel størrelse på anlegget, styring mm vil ofte være avhengig av størrelsen på sameiet eller borettslaget.

## **Dette må dere tenke på når dere skal hente inn tilbud på ladeanlegg for elbiler**

Det er flere parter i en leveranse av ladeanlegg. Ladestasjonene, styring og administrasjonsløsninger leveres av en ladeleverandør.

Selve monteringen og installasjonen gjøres av godkjente installatører.

Det er mange ulike interessenter på dette området nå. Mange leverer "pakkeløsninger" der både ladere, styring og installasjon er på plass. Noen leverer løsninger som *eies* av borettslaget og sameiet, andre løsninger som *leies*.

**Dere må derfor holde tungen rett i munnen når dere ber om tilbud. Jo bedre dere spesifiserer det dere ønsker, jo bedre. Husk også å følge opp tilbudene dere får.**

Sett dere inn i hvilke leverandører som finnes i deres område og hvilke modeller av ladere, styring mm disse tilbyr.

**Som oftest vil det være larest å ta kontakt med leverandørene av ladere direkte. De kjenner produktene best. De kan så igjen sette dere i kontakt med de foretrukne installatørene de har.**

For å kunne få gode tilbud er det viktig at dere spesifiserer hva dere ønsker svar på, og at dette tas hensyn til i dokumentene dere mottar.

Husk at noen steder kan dere få støtte til investeringene. Dette gjelder blant annet i Oslo. Disse støtteordningene vil leverandørene stort sett ha oversikt over.

## **Hvordan går dere frem?**

Den enkelte boligeier har nå som et utgangspunkt krav på å få lade bilen sin på sameiets eiendom. Seksjonseier og andelseier må likevel søke styret om lov, men styret kan bare si nei hvis de har en saklig grunn til det.

Beslutningen er lagt til styret. Årsmøtet (i sameier) og generalforsamlingen (i borettslag) kan bare nekte hvis de har en saklig grunn.

En viktig konsekvens er derfor at et flertall på årsmøter eller generalforsamlingen kan ikke vedta at det *ikke* skal etableres lademulighet i sameiet.

Vi i Huseierne mener at en oppgradering av det elektriske anlegget må anses å være innenfor vanlig forvaltning i et sameie. Lading av elbiler vil bli mer og mer vanlig, og alle sameier må etter hvert forholde seg til dette.

Derfor er vi også av den oppfatning at kostnadene til en ladeinfrastruktur også må ligge innenfor alminnelig forvaltning. Legger man det til grunn vil det være tilstrekkelig med alminnelig flertall. Vi anbefaler at en slik avgjørelse tas av årsmøtet.

LES OGSÅ

## Forholdet mellom seksjonseierne

### Hvordan skal utgiftene til oppgraderingen fordeles?

Det er flere utgifter man kan regne med i forbindelse med å anskaffe lademulighet i sameiet. Man har selvfølgelig behov for en lader, og man trenger infrastruktur frem til ladeplassen. I noen tilfeller trenger sameiet også mer strøm inn til sameiet, slik at en oppgradering av fellesanlegget er nødvendig. Hvem skal betale for de forskjellige utgiftene som oppstår?

**Først og fremst må man kanskje ha mer strøm inn, og ved å oppgradere hele strøminntaket får alle seksjonseierne en fordel. Utgiften til oppgradering vil derfor være en fellesutgift som alle seksjonseierne må være med på å betale i henhold til utgiftsfordelingen i sameiet, vanligvis etter brøk.**

Det å legge frem strøm til de enkelte parkeringsplassene regnes for å være en fellesutgift. Forarbeidene til loven åpner likevel for et unntak i tilfeller hvor det bare er noen som har mulighet til å parkere. Det må vurderes konkret i hvert enkelt sameie. Det gis ikke unntak for de som ikke har bil i det hele tatt eller for de som ikke har elbil, så lenge de har eller vil kunne få en parkeringsmulighet.

For det tredje vil det komme utgifter til selve laderen og monteringen av denne. Der hvor den enkelte boligeier kan sette opp en lader på sin plass, vil en slik utgift være denne boligeieren sitt ansvar.

**Hvis sameiet har besluttet at man i stedet skal ha felles ladeopplegg, vil også laderen og monteringen av denne være en fellesutgift.**

Den siste utgiften man har til lading er selve strømutfikten som den enkelte bruker må betale selv. Her kan sameiet vurdere om det skal monteres målere på hver enkelt plass eller om det vedtas en fast sum i måneden som dekker strømmen som blir brukt til lading.

LES OGSÅ

[Bruksrett til fellesareal i sameier](#)

### Dynamisk styring av strøm

Det finnes andre løsninger enn å oppgradere hele anlegget. Derfor er det lurt om sameiet rådfører seg med eksperter på området. Løsninger er stadig under utvikling.

Det finnes systemer med dynamisk laststyring som benytter ledig kapasitet og som fordeler dette jevnt ut til ladepunktene etter behov. Når alle lader samtidig vil kapasiteten bli noe redusert, men når bare noen lader vil man ha full kapasitet. Det kan føre til at det ikke er like stort behov for å forsterke strøminntaket til sameiet.

Huseierne er av den oppfatning at dette i de fleste tilfeller vil være rimeligere for den enkelte seksjonseier enn å oppgradere hele anlegget, og må anses å være en del av en ladeinfrastruktur som vi anser å være innenfor alminnelig forvaltning.

## Samtykke fra styret - og "saklig grunn" til å nekte

Den som ønsker en lademulighet for el-bil må søke styret om samtykke til dette, og styret kan bare nekte hvis de har en saklig grunn for det.

Hvis fellesanlegget ikke tåler at alle som ønsker det får en lade plass, mener vi at styret har mulighet til å si nei til lade plass på egen parkeringsplass.

Hvis årsmøtet har sagt nei til oppgradering av fellesanlegget bør det være en saklig grunn for styret til ikke å gi tillatelse til egen lade plass. At sameiet generelt er skeptisk til el-biler eller er redd for brann anses ikke som saklig grunn.

**Når det gjelder brannfare har departementet ment at økt brannfare bare vil kunne utgjøre en saklig grunn dersom styret kan dokumentere at faren er reell. I dette ligger det at styret må ha gjort nødvendige undersøkelser, og innhentet dokumentasjon fra fagkyndige. Forskning viser at det ikke er større risiko for brann i elbiler enn fossile biler.**

Hvis det blir for dyrt for den enkelte så kan det være en grunn til å nekte. I første omgang foreslo departementet at utgiftene med tiltaket kostet på mer enn en halv G (ca kr 50 000 i 2021) ville det kunne anses å være en saklig grunn til å nekte. Departementet valgte å ikke lovfeste en slik sum, men sier likevel at det er retningsgivende.

Annen saklig grunn kan være at det ikke foreligger egnet plass til å sette opp ladepunkt på fellesarealet, at oppsetting av ladepunkt ikke tilfredsstillende gjeldende trykknetsnormer (annet enn brannfare), at det allerede foreligger et fullgodt ladetilbud i sameiet/borettslaget eller hvis sameiet vedtar at det skal etableres felles ladeanlegg.

[NBBL>Aktuelt >Nye regler om elbil-lading i borettslag og sameier](#)



Snart har du krav på å få etablere ladepunkt i boligselskapet. Foto: Nadia Frantsen

## Nye regler om elbil-lading i borettslag og sameier

Fra 1. januar 2021 har du krav på å få etablere ladepunkt på parkeringsplassen i boligselskapet der du bor. Retten gjelder både for de som disponerer en plass eksklusivt, og for de som ikke har enerett til plass.

Publisert: onsdag 16. desember 2020

Bestemmelsen gir deg ikke noen rett til å få en parkeringsplass, dersom du ikke har noen rett til parkering i dag.

Du må dekke kostnadene til ladepunktet og forbruk av strøm selv. Men kostnader til infrastruktur som alle i boligselskapet kan nyte godt av, for eks. økt strømkapasitet inn i boligselskapet, må alle dekke etter fordelingsnøkkelen for felleskostnadene.

Styret kan bare nekte deg å etablere lading dersom det foreligger en saklig grunn. I vurderingen av hva som utgjør en saklig grunn, kan det allikevel legges vekt på at kostnadene for den enkelte vil overstige ½ G (Folketrygdens grunnbeløp).

### Godt utbygd ladeinfrastruktur – en forutsetning for å nå politiske mål

Saken har vært til behandling i Stortinget i høst og ble vedtatt 24.11.2020. Endringen ble fremmet i statsråd 4. desember, og trer i kraft fra 01.01.2021. Ved komite-behandlingen på Stortinget var politikerne opptatt av at reglene bygger opp under målet om å stoppe salget av biler med fossile energibærere i 2025. Dette forutsetter en godt utbygd ladeinfrastruktur i hele landet.

Komiteen var opptatt av at kostnadene ved å etablere ladeløsninger ikke bør være urimelig høye, men at kostnadene må vurderes opp mot andre relevante momenter. Det var også enighet om at styret skulle ha avgjørelsesmyndighet. Et forslag fra Frp om å



endre på dette, ble ikke vedtatt i komiteen. Det ble ikke gjort noen endringer i forslaget fra departementet, annet enn en mindre språklig retting.

**Mer informasjon:**

Du kan [lese mer om innholdet i bestemmelsen i en tidligere artikkel](#) fra NBBL. [Lovtekst i vedtaket i Stortinget finner du her.](#)

**§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, **eller andre steder som styret anviser.** Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

**Nye regler for elbillading i borettslag og sameier**



Beboere i borettslag og sameier har rett til å lade elbilen sin hjemme, men mindre det er svært god grunn til å nekte.

Publisert: 30. august 2019

## Ikke uansett pris

Imidlertid har det kommet inn en kostnadsbegrensning i regelen som har vært på høring. **Dersom montering av infrastrukturen til elbillader koster over ½ G per boligeier (som i dag tilsvarer cirka 48.000 kr), har ikke styret lov til å tilrettelegge for elbillading.**

- Styret kan ikke påføre boligeierne en så høy kostnad. Kostnaden ved tilrettelegging for elbillading vil nok sjelden overstige dette beløpet per eier, så her er det også snakk om helt spesielle tilfeller, sier Gausland.

## Må ikke avgjøres i fellesskap

Nytt i regelendringen er at tilrettelegging for elbillading ikke trenger å tas opp på generalforsamling/årsmøte. Det er styret som har beslutningsmyndighet når det gjelder om det skal legges opp til ladepunkt og om strømmettet skal/må oppgraderes.

## Laderett i eierseksjonsloven

Elbilforeningen har fått gjennomslag for endring av eierseksjonsloven som gjør at de som bor i sameier kan få installere ladepunkt for elbil.

I den nye loven står det: «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. **Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.**»

Bevisbyrden er dermed snudd fra hvordan det tidligere har vært. Styret kan ikke bruke hvilken som helst grunn for å nekte. Det er styret som må legge fram bevis på at det er umulig å få ladet bilen i fellesanlegget.

Hvert enkelt sameie må legge til rette for at den enkelte beboer skal kunne få ladet bilen sin. Det vil være opp til de enkelte sameiene å bestemme hvordan eventuelle felleskostnader skal fordeles



Oslo

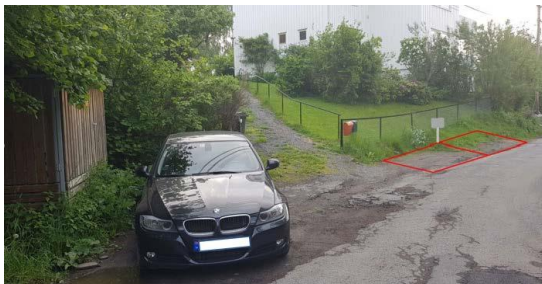
## Ladetilskudd til borettslag og sameier

### Retningslinjer for tilskuddsordningen

- Tilskuddet er maksimalt 20% av godkjente investeringskostnader, og **begrenset oppad til 5 000 kroner per ladepunkt** det legges til rette for.
- Maksimalt tilskuddsbeløp per borettslag eller sameie er 1 000 000 kroner.
- Elektriske arbeider må bekreftes utført av autorisert installatør
- Kostnader til ekstern rådgivning og prosjektering kan inkluderes i tilskuddsberettigede kostnader.
- Kun faste installasjoner som borettslaget eller sameiet selv eier kan støttes.
- Det gis ikke tilskudd til selve ladepunktet på den enkelte p-plass.
- Sammen med søknaden må det legges ved pristilbud fra leverandør hvor kostnader til ladeinfrastrukturen fremgår.
- **Tilskuddet skal ha en utløsende effekt for gjennomføring av tiltaket og arbeidene må derfor ikke settes i gang før det er gitt tilsagn om tilskudd.**
- Ordningen dekker ikke oppgradering av trafostasjon. I mange tilfeller vil det være mulig å montere styringsverktøy som gjør at oppgradering av trafo ikke er nødvendig og dette dekkes av tilskuddsordningen.

### Anbefalinger

Det er viktig at løsningen som velges er sikker og godt gjennomtenkt. Det anbefales at boligselskapet benytter ekstern faglig bistand til å planlegge tiltaket, dette kan gjøres av utfører eller et konsulentselskap. Det bør vurderes om det er behov for en plan for håndtering av framtidige behov og kostnadsfordeling mellom eierne av boenhetene. Det anbefales at boligselskapets forvalter involveres tidlig i prosessen.



#### **Forslag vedtak sak D:**

Årsmøtet vedtar at det skal settes opp 2 stk. hurtigladere for el-biler på sameiets fellesområde. Dette forutsetter at styret innhenter flere tilbud for å oppnå best mulig pris.

#### **E) Forslag til nye regler for utbygging – Munkerudsaga sameie**

Forslagsstiller: Terje Theien, Vendomveien 6

Krav til flertall: 50%

#### **Beskrivelse fra forslagsstiller. Saken er i sin helhet hentet fra årsmøtet 2021:**

Forslagsstillers beskrivelse:

"Etter å ha sittet i styret i 2 år har jeg erfart at byggesøknader har blitt behandlet ulikt og med ulike forutsetning for behandling avhengig av styrets sammensetning. Formålet med forslaget til et nytt sett med regler for utbygging er å sikre en nøytral og lik prosess for behandling av alle byggesaker."

#### **Regler for utbygging - Munkerudsaga Boligsameie 11.05.2022**

**Regler for utbygging - Munkerudsaga Boligsameie**  
**Gjelder fra xx.xx 2021**

Denne plan med retningslinjer gjelder for oppføring av tilbygg, garasjer og andre mindre bygninger.

**1. Tiltakshavers fremgangsmåte**

*Før søknad om påbygging av hus leveres styret, må du varsle naboene dine innad i sameiet.*

*Disse skal varsles:*

- Naboer som har en parsell som har felles grense med din parsell
- Naboer som har en parsell som grenser til din i ett punkt
- Naboer som bor på den andre siden av et åpent areal, for eksempel en vei, innkjørsel eller et friområde

*Dette skal nabovarselet inneholde:*

- Du må beskrive hva du skal gjøre og hvordan det vil påvirke naboenes interesser
- Du må legge ved et situasjonskart hvor du har tegnet inn alt som skal bygges; målsatte fasadetegninger; og hvis du søker om bruksendring må du også legge ved snittegninger
- Du må opplyse om eventuelle dispensasjonssøknader til Plan- og bygningsetaten

*Merknader til nabovarsel:*

- Naboene skal få minst 14 dager til å uttale seg
- Naboene skal sende sine merknader til deg og med kopi til Styret

2. En kopi av nabovarselet leveres til styret sammen med en kvittering som viser hvem som har mottatt varselet, eventuelle merknader fra naboene og dine kommentarer til dem.

**2. Styrets behandling**

Styret har sameiets fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknader om påbygging av hus.

Når styret har mottatt komplett søknad og dokumentert nabovarsling, inngår søknaden som et punkt på agendaen ved neste planlagte styremøte. Alle styremedlemmer skal motta saksdokumenter og tegninger så snart disse foreligger. Styret vurderer om det er behov for at styret skal gjøre en befaring sammen etter å ha gjennomgått tegninger og redegjørelse for tiltaket.

- 2.1. Styret skal vurdere søknaden på vegne av alle sameiere som ikke har mottatt nabovarsel. I dette inngår eventuelle innkomne innsigelser og om tiltaket kan ha negativ innvirkning i forhold til alles bruk av fellesarealet (Dumpa og området rundt)
- 2.2. Dersom det foreligger innsigelse til byggesøknaden, må styret gjøre et valg om hvor vidt innsigelsen skal tas til følge eller ikke:
  - 2.2.1. Dersom innsigelsen ikke tas til følge skal det i følgebrevet fra styret informeres om at det foreligger en innsigelse, og det skal gis en begrunnelse for hvorfor innsigelsen ikke er tatt til følge. En kopi av innsigelsen skal medfølge følgebrevet. En kopi skal også sendes til den som har opprettet innsigelsen. Styret skal også informere vedkommende om dennes anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.
  - 2.2.2. Dersom innsigelsen tas til følge skal tiltakshaver og den som har sendt innsigelsen informeres om styrets begrunnelse for avslaget til byggesøknaden. Styret skal også informere tiltakshaver om dennes anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.

**3. Følgebrevet**

Følgebrevet med evt. vedlegg skal medfølge søknaden som tiltakshaver sender kommunen. Brevet inneholder informasjon om at styret ikke har innvendinger til tiltaket ut ifra overnevnte kriterier. Følgebrevet gjennomleses av alle styremedlemmer før det blir sendt til tiltakshaver.

Brevet skal i tillegg informere om at styret forutsetter at Plan- og Bygningsetaten vil vurdere tiltaket ut i fra den type bygningsmasse Munkerudsaga består av og basert på Reguleringsplan S-4220 med veiledning.

Dersom en tiltakshaver ønsker å søke kommunen om tillatelse til tiltak til tross for at Styret ikke vil gi sitt samtykke, skal følgebrevet fra styret inneholde en begrunnelse for hvorfor styret mener at tiltaket ikke er innenfor de retningslinjer som sameiet krever for nye tiltak.

#### 4. Der hvor styret mottar nabovarsel for utbygging utenfor sameiet

Dersom styret mottar et nabovarsel for utbygging fra tilstøtende eiendommer utenfor sameiet, skal som minimum de som har tilstøtende parseller varsles. Dersom styret mener at det planlagte tiltaket kan ha negativ innvirkning på sameiet, skal hele sameiet varsles; om nødvendig innkalle til et ekstraordinært sameiermøte for å kunne diskutere saken.

#### 5. Retningslinjer for utbygging

- 5.1. En seksjonseier kan ikke gå utenom sin parsell med mindre parsellens disponert gir sitt samtykke til dette.
- 5.2. Seksjonene må forholde seg til avstand 4 meter til parsellgrenser. Grensen kan fravikes dersom berørt parsellnaboer gir skriftlig samtykke til utbyggingen samtidig som at kravene i § 11-6 Sikkerhet ved brann i TEK17 tilfredsstilles.
- 5.3. Eventuell utbygging må være i tråd med formålet med sameiet, og ikke medføre en vesentlig endring av sameiets karakter. **NB!** En eventuell utbygging som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever 100% oppslutning i sameiet.
- 5.4. Styret forbeholder seg retten til å avvise søknader som kan innebære uheldige konsekvenser for sameiet.
- 5.5. Det gis tillatelse til å bygge ut i 1. etg og i 1. og 2. etg. Utbygg i 2. etg. alene kan tillates der forholdene ligger til rette for dette. Styret tar beslutning om dette ved uenighet.
- 5.6. 1 etg. skal i utgangspunktet bygge på i 1. etg og eventuell kjeller. 2. etg. skal i utgangspunktet bygge på i 2. etg. og loft. Unntak gjelder for garasjer og boder, som kan bygges på den parsellen en disponerer.
- 5.7. Et påbygg som 1. eller 2. etasje gjør alene må anlegges med fundamentering og utforming som sikrer 2. eller 1. etg. muligheten til å bygge ut på et senere tidspunkt.
- 5.8. Halvparten av utgiftene til dokumenterbare grunnarbeider samt merkostnadene til mer solid utførelse må refunderes av seksjonen som ikke har bygget på dersom seksjonen senere velger å bygge på over eller under eksisterende tilbygg. Styret vurderer dette ved uenighet.
- 5.9. En utbygging i 1. eller 2. etg. gir seksjonen som ikke bygger ut retten til å bygge under eller over det etablerte tilbygget uavhengig av parsell.
- 5.10. Etablering av separate inngangspartier med moderate mål tillates etablert såfremt seksjonene er enige om dette.
- 5.11. Hvis en søknad er nektet godkjenning av styret har søkeren anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.
- 5.12. Hvis en protest på en søknad ikke tas til følge, har vedkommende anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.
- 5.13. Utgraving av blindkjeller kan kun gjøres etter godkjenning fra styret, og følger samme fremgangsmåte som annen utbygging.

--- 0 ---

#### 6. Huskeliste

- Skriftlig samtykke fra grunneier innhentes av styret
- Ellers følges ordinære prosesser hos Plan & Bygningsetaten
- Det anbefales å bruke bygningsetatens skjema for nabovarsling
- Nabovarsling kan gjøres manuelt; rekommandert; eller via digipost.no
- Styret skal ha meddeles straks ferdigattest foreligger og utbygget tas i bruk, slik at eventuell justering av felleskostnader kan foretas og forsikringsdekning økes

Dette settet med regler for utbygging i Munkerudsaga Boligsameie  
Gjelder fra xx.xx 2021

### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Kompleksiteten fremstår mer omfattende, samtidig som deler av denne legger opp til skjønnsmessig vurdering. Styret opplever dagens regelverk som dekkende og tilstrekkelig. Den omfattende og detaljerte tilnærmingen overlates til Plan&Bygningsetaten. Styret er åpne for mindre justering av eksisterende regelverk dersom sameiet krever dette.

Småhusplanen er for øvrig under revisjon, noe som påvirker sameieres mulighet til å etablere tiltak.

### **Forslag til vedtak sak E:**

"- At forslaget til nye regler for utbygging blir vedtatt som erstatning for de eksisterende Regler for utbygging Munkerudsaga Boligsameie (24.04.2013) og inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter."

### **VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

#### **Valgkomiteens innstilling:**

På forrige årsmøte ble Sverre Paus Vadem og Heidi Fjeld valgt til valgkomite. Ettersom Sverre flyttet i løpet av perioden har valgkomiteen bestått av Heidi Fjeld.

Styreleder og to styremedlemmer ikke er på valg i år og derfor har valgkomiteen jobbet med å finne *to* nye personer som er villig å stille til valg som styremedlemmer.

*Prosessen:* Alle sameiere fikk skriftlig informasjon fra valgkomiteen om at to styreverv er på valg – levert i postkassene og lagt ut på Styrets side på Facebook – og ble oppfordret til å melde sin interesse til valgkomiteen. Ingen meldte seg. Komiteen ringte da rundt til aktuelle kandidater som ikke har sittet i styret tidligere, med mål om å få til en sammensetning som kan bidra til et godt fungerende styre og hvor styremedlemmene har litt ulik fartstid i sameiet.

I valgkomiteen for Munkerudsaga Boligsameie

Heidi Elisabeth Fjeld

#### **A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Marita Nodland      Ole Moes vei 32

Marita bor i Ole Moes vei 32 og har bodd i Dumpa noen år allerede. Hun har erfaring fra annet styrearbeid og ønsker å bidra til fellesskapet i sameiet.

Marita har akseptert kandidaturet.

Bettina Fleischer      Ole Moes vei 30

Bettina bor i Ole Moes vei 30 har bodd i Dumpa i et tre-fire år. Hun er engasjert i lokalmiljøet og vil være et positivt bidrag til styret.

Bettina har akseptert kandidaturet.

**B. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Komiteen skal bestå av to kandidater. Følgende foreslås:

- Heidi Fjeld (gjenvalg)

Heidi har utgjort årets valgkomite og stiller til gjenvalg.

- Mansour Rashidi

Mansour har sittet i styret, men trer av som styremedlem i år.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76604779. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7737 Munkerudsaga Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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