



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 515 087
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
Forretningsadresse: v/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: 28.04.2025

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, 23.05.2025



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		2 508 254	2 172 243
Sum inntekter		2 508 254	2 172 243
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	114 100
Annen driftskostnad		3 000 308	2 010 356
Sum kostnader		3 144 074	2 124 456
Driftsresultat		-635 820	47 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 069	7 358
Sum finansinntekter		9 069	7 358
Annen finanskostnad		30 786	
Sum finanskostnader		30 786	0
Netto finans		-21 717	7 358
Resultat før skattekostnad		-657 537	55 145
Årsresultat		-657 537	55 145
Totalresultat		-657 537	55 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-657 537	55 145
Sum overføringer og disponeringer		-657 537	55 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			509
Andre fordringer		93 759	95 637
Sum fordringer		93 759	96 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		985 822	516 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 822	516 989
Sum omløpsmidler		1 079 581	613 135
SUM EIENDELER		1 079 581	613 135

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			306 786
Udekket tap		350 751	
Sum opptjent egenkapital		-350 751	306 786
Sum egenkapital		-350 751	306 786
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		891 950	
Sum annen langsiktig gjeld		891 950	0
Sum langsiktig gjeld		891 950	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		370	
Leverandørgjeld		367 181	125 658
Annen kortsiktig gjeld		170 831	180 691
Sum kortsiktig gjeld		538 382	306 349
Sum gjeld		1 430 332	306 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 581	613 135



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419680

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 515 087
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
Forretningsadresse: v/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: 28.04.2025

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 508 254	2 172 243
Sum inntekter		2 508 254	2 172 243
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	114 100
Annen driftskostnad		3 000 308	2 010 356
Sum kostnader		3 144 074	2 124 456
Driftsresultat		-635 820	47 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 069	7 358
Sum finansinntekter		9 069	7 358
Annen finanskostnad		30 786	
Sum finanskostnader		30 786	0
Netto finans		-21 717	7 358
Resultat før skattekostnad		-657 537	55 145
Årsresultat		-657 537	55 145
Totalresultat		-657 537	55 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-657 537	55 145
Sum overføringer og disponeringer		-657 537	55 145



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			509
Andre fordringer		93 759	95 637
Sum fordringer		93 759	96 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		985 822	516 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 822	516 989
Sum omløpsmidler		1 079 581	613 135
SUM EIENDELER		1 079 581	613 135
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			306 786
Udekket tap		350 751	



Sum opptjent egenkapital	-350 751	306 786
Sum egenkapital	-350 751	306 786
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	891 950	
Sum annen langsiktig gjeld	891 950	0
Sum langsiktig gjeld	891 950	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	370	
Leverandørgjeld	367 181	125 658
Annen kortsiktig gjeld	170 831	180 691
Sum kortsiktig gjeld	538 382	306 349
Sum gjeld	1 430 332	306 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 079 581	613 135



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5430
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

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:

28. april 2025 kl. 17:00, Sta. Katarinahjemmet (Rosahjemmet), Gjørstads Gate 9..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i vedtektene punkt 1-2 (1)
8. Endring i husordensreglene
9. Fordeling av felleskostnader
10. Seksjon 27 – delvis innbygging av altan/takterrasse
11. SEKSJON 27 ULOVLIG TILEGNING AV SAMEIETS FELLESAREAL
12. STYREHONORAR
13. REDEGJØRELSE OM FEIL VED INNKREVING AV FELLESKOSTNADER OG FORDELING AV HEISKOSTNADER
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6



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

Styret innstiller møteleder i årsmøtet.

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

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 5430 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5430 Sameiet Holmboesgate 4-6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken foreslås behandlet sammen med sak. 12.
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 125.000



Sak 7

Endring i vedtektene punkt 1-2 (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det står i dag i sameiets vedtekter at sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner. Dette er feil da sameiet består av 55 boligseksjoner.

Punkt 1-2 (1) endres til:

Sameiet er et kombinert sameie som består av 55 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeeksjon.

Forslag til vedtak

Punkt 1-2 (1) i vedtektene endres til: Sameiet er et kombinert sameie som består av 55 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeeksjon.

Sak 8

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punkt 3 tredje ledd oppheves. Nøkler kan rekvireres gjennom forretningsfører men må bekostes av den enkelte bruker. Elektroniske låsbrikker kan rekvireres gjennom vaktmester, men må bekostes av den enkelte bruker.

Punkt 4 femte ledd femte punktum endres fra: Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill på verandaer og balkonger.

Til: Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill og *gassgrill* på verandaer og balkonger.

Punkt 4 sjettede ledd nytt andre og tredje punktum skal lyde:

Gassbeholdere kan kun lagres utendørs på balkong. Lagring innendørs, i garasje eller i boder er strengt forbudt.

Punkt 4 sjettede ledd nåværende andre punktum blir nytt sjuende ledd.

Punkt 5 første ledd fjerde punktum oppheves. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

Punkt 5 andre ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Ved ombygging eller bygningsmessig endring skal ventilasjonsanlegget videreføres.

Forslag til vedtak

Forslagene til endring i Husordensreglene vedtas



Sak 9

Fordeling av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling

Styret i sameiet har mottatt flere henvendelser fra en seksjonseier vedrørende fordelingen av felleskostnader i sameiet. Seksjonseieren, som overtok sin seksjon (og 1/24 av garasjeaksjonen) i april 2020 har vist til at felleskostnadene i sameiet ikke er fordelt i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseieren har reist søksmål mot sameiet med krav om at felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiets vedtekter, samt krav om tilbakebetaling av et beløp på inntil ca. kr 100 000 som etter seksjonseierens syn utgjør for mye betalte felleskostnader i perioden 2020 til 2024.

Seksjon 1 (garasjen) har tradisjonelt betalt en lavere andel felleskostnader (ca. 50 prosent) enn sameiebrøken tilsier. Denne ordningen er så vidt styret kjenner til praktisert siden sameiet ble etablert i 1997.

Styrets vurdering

Den fordelingen av felleskostnadene som er praktisert i sameiet har etter styrets syn gode grunner for seg. Særlige grunner taler etter styrets syn for at eiere av garasjeaksjonen ikke skal delta i kostnader som først og fremst gjelder bo- og bruksinteressene til eiere av boligseksjoner, så som kostnader til heis, kabel-TV og internett, rengjøring av fellesarealer etc. Den fordelingsnøkkelen som benyttes er etter styrets syn fullt ut i tråd med prinsippene i eierseksjonsloven § 29 første ledd siste setning og sameiets vedtekter pkt. 6-1 (2).

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet fatter slikt vedtak: *Fordelingsnøkkelen for felleskostnader i Sameiet Holmboes gate 4-6 videreføres, jf. sameiets vedtekter pkt. 6-1 (2).*

Forslag til vedtak

Fordelingsnøkkelen for felleskostnader i Sameiet Holmboes gate 4-6 videreføres, jf. sameiets vedtekter pkt. 6-1 (2).

Sak 10

Seksjon 27 – delvis innbygging av altan/takterrasse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling

Styret i sameiet har mottatt flere henvendelser fra en seksjonseier vedrørende delvis innbygging av altan/takterrasse i tilknytning til seksjon 27. Styret har gitt tilbakemelding om at saken vil bli fulgt opp og eventuelt forelagt for årsmøtet. Seksjonseieren reiste deretter søksmål mot sameiet med krav om at sameiet skulle følge opp saken. Dette kravet ble avvist i Oslo tingretts kjennelse 23. januar 2025.

Til tross for at kravet ble avvist i domstolen, mener styret det er hensiktsmessig å forelegge saken for årsmøtet.



Eier av seksjon 27 søkte i 2002 Oslo kommune om å føre opp et letak over deler av altanen i tilknytning til boligen. Det fremgår av sakens dokumenter at sameiet ble orientert om søknaden i brev fra Andersson Arkitekter AS 26. februar 2002. Kommunen ga tillatelse til tiltaket 25. mars 2002. Det må legges til grunn at sameiet samtykket til tiltaket i 2002 og sameiet/styret har så vidt vites ikke mottatt noen henvendelser om tiltaket før oktober 2024.

I søknaden fra 2002 fremgår at taket utgjør ca. 20 m² og skal settes opp mellom eksisterende vegger/skjermvegger på terrassen. Senere er imidlertid to sider innglasset og arealet utgjør nå ca. 7,8 m². Eier av seksjon 27 har inngitt søknad om tiltaket 21. januar 2025.

Styrets vurdering

Styret anbefaler årsmøtet å samtykke / ikke protestere på tiltaket. Innglassingen omfatter et areal på altanen som kun seksjon 27 har tilgang til og styret kan ikke se at tiltaket påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe. Ved vurderingen har styret også lagt vekt på den lange tiden som er gått og at det ikke er kommet protester før i 2024. Styret kan ikke se at det er nødvendig eller hensiktsmessig å kreve reseksjonering. Styret legger endelig til grunn som selvsagt at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for tiltaket.

Forslag til vedtak

Sameiet Holmboes gate 4-6 samtykker til søknad fra eier av seksjon 27 til Plan- og bygningsetaten om innglassing av overdekket eksisterende terrasse. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for tiltaket.

Sak 11

SEKSJON 27 ULOVLIG TILEGNING AV SAMEIETS FELLESAREAL

Forslag fremmet av:

Unni og Otto Wentzel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg sak 1 i saksframlegg fra Unni og Otto Wentzel for saksfremstilling.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Årsmøtet gir fullmakt til å nedsette en komité for behandling av de ulike spørsmål knyttet til saken om avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, herunder å forhandle med seksjon 27. Komitéen skal innkalle til et ekstraordinært årsmøte så raskt som mulig, med innstilling til hvordan saken skal løses, herunder forslag til kontrakt, salgssum, betaling av felleskostnader, fremtidig sameiebrøk, mv. Komitéen skal bestå av habilt medlem av styret i sameiet, Otto G. Wentzel og en uavhengig advokat som oppnevnes etter enighet mellom medlemmet i styret og Wentzel.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Alternativ A:



Årsmøtet godkjenner en avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, til en sum på minst kr. 119 000 per kvadratmeter. Det skal ved salg av fellesarealet inngås en kjøpskontrakt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Alternativ B (dersom alternativ A ikke får tilslutning):

Årsmøtet godkjenner en avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, til en sum på minst kr. 104 000 per kvadratmeter. Det skal ved salg av fellesarealet inngås en kjøpskontrakt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Dersom seksjon 27 ikke ønsker å betale vederlag for tilegnet fellesareal eller ubetalte felleskostnader, plikter styret innen 4 måneder etter årsmøtet å gi pålegg til seksjonseieren om umiddelbar rivning av tilbygget og tilbakeføring av fellesarealet til opprinnelig tilstand.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Avhending av sameiets fellesareal forutsetter at seksjon nr. 27 betaler for ubetalte felleskostnader for tidligere år som følge av at sameieren har hatt faktisk større areal enn sameiebrøken tilsier, og dekker alle kostnader knyttet til dette.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Styret må innen 2 måneder sørge for å innkreve ubetalte felleskostnader for seksjon nr. 27 som følge av at sameieren har hatt faktisk større areal enn sameiebrøken tilsier, uten å betale for dette areal.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Avhending av sameiets fellesareal forutsetter at det kommer en løsning for korrekt beregning av fellesareal for fremtiden med hensyn til økning av felleskostnader som reflekterer at seksjonen 27 betaler felleskostnader i samsvar med faktisk areal etter overdragelse av fellesarealet, på lik linje med øvrige seksjonseiere, og dekker alle kostnader knyttet til dette.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:



Styret må innen 2 måneder sørge for å iverksette nødvendige og hensiktsmessige tiltak for å sikre at seksjon nr. 27 fremover betaler felleskostnader i samme forhold som faktisk areal av sin seksjon (tilsvarende tilegnet fellesareal) på lik linje med øvrige seksjonseiere.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Årsmøtet gir fullmakt til å nedsette en komité for behandling av de ulike spørsmål knyttet til saken om avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, herunder å forhandle med seksjon 27. Komitéen skal innkalle til et ekstraordinært årsmøte så raskt som mulig, med innstilling til hvordan saken skal løses, herunder forslag til kontrakt, salgssum, betaling av felleskostnader, fremtidig sameiebrøk, mv. Komitéen skal bestå av habilt medlem av styret i sameiet, Otto G. Wentzel og en uavhengig advokat som oppnevnes etter enighet mellom medlemmet i styret og Wentzel.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak vedtas.

Vedlegg

3. Saksfremlegg for årsmøtet 28.04.25 - fra seksjon 57.pdf

Sak 12

STYREHONORAR

Forslag fremmet av:

Otto og Unni Wentzel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg sak 2 fra Otto og Unni Wentzel.

Det foreslås at styret ikke mottar styrehonorar for perioden fra årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Bakgrunnen for dette er at styret gjentatte ganger har opptrådt på måter som har medført ekstra kostnader for sameiet.

Det vises i denne sammenheng til at sameiet v/ styret er saksøkt av to seksjonseiere som følge av at styret har innkrevd felleskostnader etter feil fordelingsbrøk. I foranledningen til søkmålet, utover sommeren 2024, spurte seksjonseierne gjentatte ganger om et møte med styret for å diskutere saken. Dette nektet styret. Styret ønsket ikke noe dialog med seksjonseierne, til tross for at seksjonseierne ytret flere ganger at denne saken er best løst i minnelighet og med en konstruktiv dialog mellom styret og sameierne. Det vises i denne sammenheng til visse skriftlige sitat som ble oversendt styret sommeren 2024 med klart forsøk på å få til en god dialog om problemstillingen:



- «Vi ønsket et møte med et samlet styret. Presisert at vi ønsker et samarbeid med styret for å rydde.» (SMS til styreleder den 25.07.24 kl. 19:16)
- «Viser for øvrig at vi som nevnt, for vår del, ønsker et samarbeid med styret for å rydde opp og få orden i kaoset» (SMS til styreleder den 28.07.24 kl. 21:34)
- «Det hensiktsmessige er å drøfte saken muntlig og det er nettopp derfor vi ba om et møte med styret.» (SMS til styreleder den 29.07.24 kl. 20:38)
- «Vi noterer med undring at det er vanskelig uten lengre diskusjoner å få til et dialogmøte med styret. Dialog er avgjørende for å motvirke at forhold blir et konflikttema, etter vårt syn, og rimeligvis noe som er langt å foretrekke. Vi kan ikke se at det krever skriftlige fremstillinger på forhånd for å starte en dialog. [...] Vi har gjentatte ganger presisert at vi ønsker et samarbeid for å rydde opp. [...] Vi ønsket en konstruktiv dialog med styret, men opplever som sagt, at styret lager en fullstendig unødvendig forutgående konflikt i saken.» (SMS til styreleder den 31.07.24 kl. 17:38)
- «Uten dialog finner man ikke løsninger uten via konflikt. Vår dør er åpen for dialog.» (SMS til styreleder den 31.07.24 kl. 17:38)

Styret fulgte aldri opp henvendelse om en muntlig dialog. I stedet skriver de i ulike skriv at de «ser ingen grunn til å gå videre med saken» (datert 13.08.24) og «at de anser seg ferdig med saken» (datert 11.09.24).

Det er uforståelig at styret ikke har ønsket samarbeid og dialog. Vårt forsøk på samarbeid førte altså ikke frem. Resultatet av styrets manglende vilje på dialog og samarbeid, og påfølgende ignorering av henvendelser, medførte dessverre at det ikke var en annen utvei enn å engasjere advokat som klart rådet til rettssak da også advokaten så at styret ikke var samarbeidsvillige eller fulgte sameiets vedtekter og lov.

Hadde styret takket ja til dialog med seksjonseieren ville altså søksmål ikke blitt anlagt, ei heller ville det bli stillt krav om erstatning for de felleskostnadene som urettmessig var krevd innbetalt. Styret med sin kritikkverdige innstilling har dermed satt sameiet i både en økonomisk sårbar situasjon og i en rettslig tvist.

På dette grunnlag er det ikke rimelig at styret skal kompenseres. De har ikke gjort en forsvarlig jobb ved utførelsen av vervet.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Alternativ A:

Styret skal ikke motta styrehonorar for perioden fra årsmøtet 2024 frem til årsmøtet 2025.

Alternativ B (dersom alternativ A ikke får tilslutning):

Dersom utfallet av rettssaken mot sameiet blir at sameiet har innkrevd felleskostnader i strid med vedtektene/lov, skal ikke styret motta styrehonorar. Kun dersom det ved rettskraftig dom stadfestes at sameiet har fulgt vedtektene/lov, skal styret motta styrehonorar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken behandles i forbindelse med sak 6 Fastsettelse av honorarer. Styrets forslag til vedtak: Forslag til vedtak alternativ A og B vedtas ikke.

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak alternativ A vedtas ikke.

Forslag til vedtak 2

Forslag til vedtak alternativ B vedtas ikke.



Sak 13

REDEGJØRELSE OM FEIL VED INNKREVING AV FELLESKOSTNADER OG FORDELING AV HEISKOSTNADER

Forslag fremmet av:

Unni og Otto Wentzel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg 3 sak 3 fra Otto og Unni Wentzel, sammenfattet slik:

Styret har skriftlig informert eier av seksjon 57 om at det har skjedd en feil ved innkreving av felleskostnadene hva gjelder seksjon 2.

Styret skrev i brev datert 14. august 2024 at seksjon 2 betaler mer enn deres brøk, men at «avviket ikke er så stort at det er uforsvarlig». Den 3. september 2024 skriver imidlertid styret at de har glemte å justere felleskostnadene for seksjon 2 da felleskostnadene ble økt, hvilket medførte at seksjon 2 siden 2021 har betalt for lite i felleskostnader.

Feilen ble oppdaget utelukkende fordi det ble stilt spørsmål ved fordelingen av felleskostnader. Feilen ble ikke oppdaget av styret eller OBOS ved første gjennomgang – det krevdes flere gjennomganger før OBOS/styret evnet å oppdage feilen. Dette er urovekkende.

Det ses alvorlig på at en slik feil har og kan skje, samt har pågått over lang tid, og det stilles derfor spørsmål ved følgende:

- a) Hvordan kunne en slik feil skje?
- b) Feilen skjedde i 2021. Hvorfor ble ikke feilen oppdaget før?
- c) Hvis ikke en seksjonseier 57 hadde bedt om en redegjørelse om fordeling av felleskostnadene, hvordan og når ville feilen da blitt oppdaget? Er det en risiko for at feilen aldri ville blitt oppdaget? Begrunn hvorfor/hvorfor ikke.
- d) Har styret noen rutiner for å gjennomgå og kontrollere at fordeling av felleskostnader er korrekte? Vennligst redegjør for eventuelle rutiner.
- e) Hva slags rutiner har styret for at slike feil ikke skal kunne skje igjen?
- f) Hvordan vet sameierne og hvordan kan sameierne stole på at det ikke foreligger flere lignende feil tilbake i tid?
- g) Har styret og OBOS foretatt granskning for å kontrollere at det ikke foreligger flere slike feil tilbake i tid?
- h) Hvorfor skal sameierne fortsatt ha tillit til OBOS etter denne feilen?
- i) Har styret vurdert å bytte forretningsfører som følge av feilen? Hvorfor/hvorfor ikke?
- j) Hvorfor skal sameierne fortsatt ha tillit til styret etter denne feilen?
- k) Hva menes med utsagnet «næringsseksjonen betaler litt mer [enn] deres brøk, men avviket er ikke så stort at det er uforsvarlig»? Forholder ikke styret seg til sameiebrøken, eventuell annen fordeling i tråd med vedtektene? Hvis ja på sistnevnte, hvordan kan styret forsvare dette all den tid uttalelsen synes å vise at styret



hverken krever inn felleskostnader etter brøk eller etter annen hjemmel? Er det størrelsen på avviket som bestemmer om det er rimelig at en sameier betaler for mye eller for lite? Hvorfor behandles ikke et hvilket som helst avvik på en objektiv måte, altså at det foreligger en feil i innkrevde felleskostnader i forhold til vedtekter, som følgelig må ryddes opp i slik at seksjonene betaler korrekt beløp?

Det kreves også at styret redegjør for visse forhold rundt oppgradering av heisen i oppgang 4:

l) Hvilke seksjoner betaler for heisoppgraderingen, og etter hvilken brøk fordeles kostnadene?

m) Hvis ikke alle seksjoner betaler for heisoppgraderingen i samsvar med tinglyst sameiebrøk, bes det redegjort for hvorfor det er avvik mellom sameiebrøk og faktisk fordeling.

Det kreves at styret frembringer en skriftlig redegjørelse for årsmøtet som vedlegges innkallingen. Dersom styret ikke frembringer redegjørelse som tilstrekkelig og fullstendig besvarer alle ovennevnte spørsmål til årsmøtet, kreves det fremsatt følgende vedtak for årsmøtet med saksfremstilling som ovenfor.

Forslag til vedtak fra Unni og Otto Wentzel:

Styret må skriftlig besvare spørsmål a) til m) i saksfremlegget senest innen 14 dager fra årsmøtet 28. april 2025.

Forslag til vedtak fra styret:

Forslaget vedtas ikke.

Styrets redegjørelse:

Etter styrets syn er denne saken lite egnet for behandling i årsmøtet bl.a. fordi seksjonseier har fått svar på flere av sine spørsmål tidligere og framlegget deres inneholder kun et forslag som går ut på å instruere det nye styret til å skriftlig besvare en rekke spørsmål fra a) til m) innen en gitt tidsfrist.

Dersom sameiet ønsker det kan styret tilby å avholde beboermøte umiddelbart etter at årsmøtet er avholdt for å besvare eventuelle spørsmål.

Styret vil likevel sammenfatte redegjørelse til svar på spørsmålene i saksframlegg 3 fra seksjon 57 som følger slik:

Styret har svart seksjonseier 57 på flere av deres spørsmål tidligere, og vil forsøke å sammenfatte svar på spørsmålene a) til m) i saksframlegg 3.

Det er riktig at styret ba OBOS forvaltning om en gjennomgang av praksis rundt fordeling av felleskostnader etter at seksjonseier 57 fremsatte alvorlige anklager mot styret og OBOS om styrets drift, kompetanse og habilitet. Etter den gjennomgangen ble det avdekket en feil med satsen for seksjon 2 Næringsseksjonen. Da dette ble oppdaget ble det straks rettet opp og manglende sats tilbakebetalt siden 2021. Styret som satt i 2020 besluttet å øke felleskostnader fra 1. januar 2021, men ved en feil fra forretningsfører ble altså ikke seksjon 2 oppjustert. Hvordan dette kunne skje har ikke styret fått svar på, mens trolig har det vært en menneskelig feil.

Sameiet kjøper sine tjenester fra OBOS forvaltning og styret/styrene i de foregående år så vidt dette styret kjenner til, har ikke hatt rutiner for å ettergå utregninger fra forretningsfører ettersom denne kompetansen ligger hos OBOS forvaltning. Dersom sameiet eller det til enhver tid sittende styre selv skulle regnet ut alle tall og forhold, ville ikke sameiet hatt behov for å bruke forretningsfører. Styrets oppfatning er at det da ville blitt svært vanskelig å rekruttere beboere fra sameiet til å sitte i styret, noe sameiet ville vært lite tjent med.



Når det gjelder spørsmål om sameiet kan stole på at ikke feil har skjedd tidligere og om det kan skje igjen legger styret til grunn at OBOS forvaltning er en profesjonell forretningsfører som utfører sine oppdrag på en korrekt måte. Styret har hatt svært stor arbeidsmengde etter all kommunikasjonen med seksjonseier 57 og at de saksøkte sameiet, og har ikke sett seg tjent med å bytte forretningsfører på det nåværende tidspunkt. Dette må eventuelt et nytt styre og årsmøte ta stilling til etter at rettssaken er ferdig konkludert.

Teksten som gjengis under punkt k) er sakset fra svar fra forretningsfører i OBOS, som svarte slik da styret ba om gjennomgang og feilen om manglende oppjustering av seksjon 2 ble oppdaget. Dette kan utdypes fra forvaltningskonsulenten på årsmøtet.

Når det gjelder punktene l) og m) om heisoppgraderingen innhentet styret som satt 2023/2024 advokatbistand for å vurdere hvordan heiskostnadene skulle fordeles. Eierseksjon 57 har gjentatte ganger kommet med innsigelser mot denne vurderingen, allerede ved årsmøtet 2024. Etter flere innsigelser innhentet dette styret 2024/2025 på nytt inn vurdering fra advokaten, basert på seksjonseierens innsigelser. Styret la svaret fra OBOS-advokaten til grunn og svarte seksjonseieren i tråd med dette.

Styret anser med dette spørsmålene i saksframlegg 3 som besvart.

Styrets innstilling

Forslaget fra Unni og Otto Wentzel vedtas ikke.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Unni og Otto Wentzel vedtas ikke.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Dette ble utført av drift og vedlikehold i 2024:

Oppgradering og reparasjon av heis i nr. 4. Prosjektet tok svært lang tid bl.a. pga. problemer med software-leverandør.

Vinteren 2023/2024 oppsto en vannskade fra takterrasse i 6 A sjetste etasje til leiligheten i femte etasje. Styret forsøkte først å tekke deler av terrassen ved hjelp av et firma som mente å lokalisere lekkasjen. Men utover våren og sommeren oppsto det likevel lekkasjer ved større regnskyll, bare at det dukket opp på andre steder i leiligheten under terrassen. Styret besluttet derfor å renovere hele terrassen og innhentet anbud. Styret mottok tre tilbud og valgte den entreprenøren som kunne ta jobben før jul og som var én av de to entreprenørene som styret vurderte som de mest seriøse tilbyderne. Renovering av terrassen i 6 A sjetste etasje ble fortatt i uke 49 i 2024. Det ble etablert en provisorisk ordning med varmekabel i avløpsrør fra takterrasen for å forhindre tilstopping av is gjennom vinteren. Styret anbefaler å snart etablere en mer langsiktig løsning med varmekabel og termostat tilkoblet bygårdens el-anlegg som befinner seg i garasjeanlegget.

Det oppsto våren 2024 vannskade fra grunnen inn til garasje og kjeller i nr. 4. Det ble en forsikringssak. Styret utbedret etter dette manglende drenering utenfor barnehagen, samt endret avløpsrør slik at vannet nå ledes bort fra grunnen.

Sommeren 2024 oppsto en vannskade etter brudd på et vannrør i byggets baderomssjakt i en boligseksjon i tredje etasje i nr. 4. Det ble omfattende vannskader etter at vannet rant helt ned til barnehagen og garasjen. Dette ble en forsikringssak og skaden ble utbedret av deres entreprenør KAPH.

Høsten 2024 oppsto en vannskade i 6 B mellom tredje og andre etasje. Dette var en forsikringssak som tok svært lang tid å behandle og skaden i tredje etasje ble utbedret av KAPH. Forsikringsselskapet avsto å dekke følgeskaden i andre etasje fordi de ikke kunne finne årsakssammenheng. Styret engasjerte OBOS prosjekt (OPAS) for en uavhengig vurdering, og OPAS kom fram til en annen konklusjon. Forsikringsselskapet snudde og godtok å utbedre følgeskaden i andre etasje. Sameiet anmodet deretter om refusjon av sine utlegg for bruk av OPAS og forsikringsselskapet etterkom dette.

Gjennom året ble det reparert avløpsrør for å lede vann bort fra gården, og reparert og oppgradert deler av vannrør som går gjennom garasjeanlegget.

Styret avsluttet serviceavtale med heisselskapet KONE og etablerte ny serviceavtale med OTIS fra og med medio 2024 for service og ettersyn av heisene i nr. 4 og 6 A og B.

Styret inngikk ny avtale om renhold i nr. 4. Sameiet har nå samme firma for hele sameiet.

Ladeselskapet MER sa opp avtalen med sameiet våren 2024, og styret etablerte ny avtale med ladeselskapet Watiff som tok over i november.

Styret oppdaget at sameiet manglet serviceavtale på ventilasjonsanlegget og etablerte avtale med ventilasjonsleverandøren Kanalrens. Service vil bli foretatt i løpet av 2025.

Styret avtalte ny driftsavtale med vaktmesterleverandøren Coor med tilpasninger for vårt sameie.

Det ble våren 2024 gjennomført ettersyn av brannvarslingssystemet av Schneider.

I mars 2025 ble alle heiser kontrollert av Oslo Kommune v/Plan og bygg.

Andre saker:



Styret har avholdt ti protokollførte styremøter og hatt jevnlig kontakt per e-post, telefon og oppmøter til ulike befaringer med forsikringselskap, tilbydere etter anbud, rørlegger, ladeselskap osv.

Styret har siden sommeren 2024 brukt mye tid på kommunikasjon med en av sameiets seksjonseiere med påfølgende undersøkelser og behandling av innsigelsene. Kort fortalt mottok styret gjennom styreleder i slutten av juli 2024 sms-er fra den nevnte seksjonseier med alvorlige innsigelser mot styrets og Obos' drift av sameiet. Etter de alvorlige innsigelsene om bl.a. ulovlig innkreving av felleskostnader og håndtering av fordeling av felleskostnader etter oppgradering/reparasjon av heis i Holmboes gate 4, besluttet styret å behandle innsigelsene i et styremøte. SMS-kommunikasjonen fra begge parter ble protokollført i sin helhet som vedlegg i styremøtet 1. august 2024. Styret besluttet i møtet å stille seksjonseieren fire spørsmål med henstilling om skriftlig svar slik at styret kunne undersøke, behandle og protokollføre innsigelsene. Protokollførte sms-er, styreprotokoller og skriftlig kommunikasjon mellom styret og seksjonseier ligger lagret på sameiets saksbehandlingsrom i Obos.

Styret ba i denne saken Obos om en gjennomgang av praksis med innkreving av felleskostnader. På grunn av sykdom hos forvaltningsrådgiver tok det noe tid før styret mottok svar og gjennomgang av forretningsfører Obos. Dette ble formidlet og beklaget til den nevnte seksjonseieren. Etter noen runder med Obos, ble det etter hvert avdekket at Obos forvaltning ved en feil ikke hadde krevd inn riktig sats for felleskostnader for seksjon 2 (næringsseksjonen) da felleskostnadene fra og med 2021 ble oppjustert. Dette ble omgående rettet, og seksjon 2 tilbakebetalte manglende felleskostnader for de tre årene med feil beløp. Obos forvaltning kunne ikke finne andre feil. Styret la dette til grunn og svarte den nevnte seksjonseier i tråd med dette og anså seg ferdig med saken.

Den nevnte seksjonseier fremmet også i sin kommunikasjon med styret på nytt innsigelser om fordelingen av felleskostnader vedrørende oppgradering/reparasjon av heis i Holmboes gate 4. Styret som satt året 2023/2024 hadde innhentet uttalelse fra Obos-advokaten om hvordan denne kostnaden skulle fordeles før prosjektet ble satt i gang, og det daværende styret gjorde sitt vedtak på bakgrunn av den juridiske uttalelsen som baserte seg på en høyesterettsdom fra 2013, samt sameiets tidligere praksis av fordeling av felleskostnader for vedlikehold. Ettersom seksjonseieren sommeren 2024 på nytt fremmet innsigelser mot denne beslutningen, ba styret Obos-advokaten gjøre en ny vurdering av saken, men advokaten kom fram til samme konklusjon som sist. Styret la denne uttalelsen til grunn og svarte seksjonseieren i tråd med dette og anså seg ferdig med saken.

Styret mottok så i oktober 2024 et brev fra den nevnte seksjonseiers advokat med en rekke påstander. Styret så seg derfor nødt til å engasjere advokat gjennom Obos-systemet for å bistå styret i kommunikasjonen med seksjonseierens advokat. Sameiet ble i november 2024 saksøkt av nevnte seksjonseier gjennom sin advokat, og styrets medlemmer ble da personlig truet med erstatningskrav for ulovlig innkreving av felleskostnader, en praksis som har vært uendret siden 2002 da Obos tok over som forretningsfører. Styret så seg da nødt til å engasjere en privatrettslig advokat, også fordi Obos nå ble en part i saken.

Saken om seksjonseiers påstand om at felleskostnader skal fordeles etter vedtektenes pkt. 6-1 (1) opp mot sameiets praksis som har vart siden 2002 (og muligens helt siden byggets oppførelse i 1997) om fordeling av felleskostnadene etter vedtektenes pkt. 6-1 (2), skal behandles i Oslo tingrett 26. mai 2025.



SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6 ORG.NR. 980 515 087, KUNDENR. 5430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 414 468	2 151 976	2 367 000	2 836 000
Ladeinntekter EL-bil		30 786	20 267	0	0
Andre inntekter	3	63 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 508 254	2 172 243	2 367 000	2 836 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 766	-14 100	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-100 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-7 623	-9 073	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 213	-113 370	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-111 702	-24 427	-15 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 074 546	-346 877	-430 000	-674 000
Forsikringer		-175 830	-167 438	-185 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-533 203	-452 370	-532 000	-610 000
Energi/fyring		-262 714	-298 690	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 359	-347 506	-369 000	-384 000
Andre driftskostnader	10	-350 118	-250 605	-283 500	-304 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 144 074	-2 124 456	-2 352 500	-2 801 000
DRIFTSRESULTAT		-635 820	47 787	14 500	35 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 069	7 358	0	0
Finanskostnader	12	-30 786	0	0	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 717	7 358	0	-68 000
ÅRSRESULTAT		-657 537	55 145	14 500	-33 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	55 145		
Fra opptjent egenkapital		-306 786	0		
Udekket tap		-350 751	0		



**SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
ORG.NR. 980 515 087, KUNDENR. 5430**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	509
Forskuddsbetalte kostnader		93 759	95 637
Driftskonto OBOS-banken		849 142	385 077
Sparekonto OBOS-banken		136 680	131 913
SUM OMLØPSMIDLER		1 079 581	613 135
SUM EIENDELER		1 079 581	613 135
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	306 786
Udekket tap	13	-350 751	0
SUM EGENKAPITAL		-350 751	306 786
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	891 950	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		891 950	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		170 831	180 691
Leverandørgjeld		367 181	125 658
Påløpte renter		370	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		538 382	306 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 581	613 135
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Sameiet Holmboesgate 4-6

Anita Brønstad

Christian Conradi

Sidsel Meyer Heum

Janicke Falch

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 039 828
Garasje	246 144
Seksjonert lokale	128 496
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 414 468

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring - erstatning skade	63 000
SUM ANDRE INNTEKTER	63 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Andre honorarer	-1 000
Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 766

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-94 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 671
SUM KONSULENTHONORAR	-111 702

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-738 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 471
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 525
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 074 546

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-396 128
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-136 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 203

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 347
Vaktmestertjenester	-158 086
Renhold ved firmaer	-165 898
Andre fremmede tjenester	-750
Trykksaker	-360
Andre kontorkostnader	-725
Porto	-925
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 619
Velferdskostnader	-996
Tap på fordringer,	-212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-350 118

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
SUM FINANSINNTEKTER	9 069

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-30 741
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-30 786

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2024	-900 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	8 050
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-891 950



Resultatanalyse 2024 Sameiet Holmboesgate 4-6

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 414 468	2 367 000	-47 468	-2 %
Ladeinntekter EL-bil	30 786	0	-30 786	100 %
Andre inntekter	63 000	0	-63 000	100 %
Sum driftsinntekter	2 508 254	2 367 000	-141 254	-6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-17 766	-18 000	-234	1 %
Styrehonorar	-126 000	-125 000	1 000	-1 %
Revisjonshonorar	-7 623	-10 000	-2 377	24 %
Forretningsførerhonorar	-119 213	-120 000	-787	1 %
Konsulenthonorar	-111 702	-15 000	96 702	-645 %
Drift og vedlikehold	-1 074 546	-430 000	644 546	-150 %
Forsikringer	-175 830	-185 000	-9 170	5 %
Kommunale avgifter	-533 203	-532 000	1 203	0 %
Energi/fyring	-262 714	-265 000	-2 286	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-365 359	-369 000	-3 641	1 %
Andre driftskostnader	-350 118	-283 500	66 618	-23 %
Sum driftskostnader	-3 144 074	-2 352 500	791 574	-34 %
Driftsresultat	-635 820	14 500	650 320	4 485 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 069	0	-9 069	100 %
Finanskostnader	-30 786	0	30 786	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-21 717	0	21 717	100 %
Årsresultat	-657 537	14 500	672 037	4 635 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

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

2025-03-27 15:52:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J08NE-YD5VG-KZQTB-6Z400-T61BO-76Q5E

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

23 av 35



**SAKSFREMLEGG FOR ÅRSMØTE I SAMEIET HOLMBOES GATE 4-6,
28. APRIL 2025**

MERK: Saksfremleggene i dette dokumentet kreves fremlagt på årsmøte den 28. april 2025. Saksfremleggene skal fremlegges i sin helhet og uendret. Dersom styret har innvendinger eller kommentarer som påvirker fremleggelsen av sakene i sin helhet, bes det om å bli kontaktet umiddelbart.

Styret ber forslagsstiller oppgi kontaktinformasjon for eventuelle avklaringer/spørsmål knyttet til forslag. Det kreves derfor at styret, til hver sak, fremlegger følgende informasjon om forslagsstiller til hver sak: Otto og Unni Wentzel, tlfnr: 90 85 70 53, e-post: o-went@online.no

SAK 1

SAKSTITTEL: SEKSJON 27 ULOVLIG TILEGNING AV SAMEIETS FELLESAREAL

OVERORDNET OM SAKEN:

Årsmøtet må behandle ulike spørsmål knyttet til at seksjon 27 (toppleiligheten i oppgang 4, seksjonseier Heggedal) ulovlig har bygget ut egen eierseksjon på sameiets fellesareal, og dermed ulovlig tilegnet seg areal som rettslig tilhører sameiet.

Enkelte seksjonseiere har vært i kontakt med advokat, som har vurdert forholdet for å være ulovlig, både privatrettslig og offentligrettslig.

Denne utbygging, som per dato for dette saksfremlegg er ulovlig, aktualiserer en rekke problemstillinger, som det vises til nedenfor, herunder blant annet om arealet skal avhendes fra sameiet til seksjon 27, vederlaget seksjon 27 må betale for å erverve arealet fra sameiet, ubetalte felleskostnader for arealet, sikre korrekt betaling av felleskostnader for fremtiden og sikre en klar ansvarsfordeling rundt vedlikeholdet av tilbygget.

Styret har blitt informert om saken, men har hittil ikke tatt grep eller gitt uttrykk for hvordan saken skal behandles. Styret har heller ikke vurdert noen av sine medlemmer som inhabile, jf. eierseksjonsloven § 59, til tross for at styremedlem Falch er Heggedals samboer og livspartner, mens styremedlem Conradi er seksjonseierens tidligere ansatt og daglig leder for Heggedals selskap, benytter e-postadresse som eies av Heggedals heleide selskap og har i mange år hatt tette forretningsforbindelser med Heggedal. Conradi virker tilsynelatende å jobbe for Heggedal, ikke for sameiet som han har tillitsverv i, i kraft av sin posisjon som styremedlem og styreleder opp gjennom årene.

Det er vår oppfatning at en sak av så graverende karakter, en seksjonseiers ulovlig tilegning av sameiets fellesareal som sitt eget og uten å betale sameiet for slik tilegning, må løftes til årsmøtet der alle sameiere får anledning til å motta en grundig redegjørelse for sakens faktiske og rettslige side samt muligheten til å ytre sin mening før en beslutning tas.

Det er også vår oppfatning at i votering av denne saken så er Heggedal/seksjon 27 samt alle seksjoner vedkommende direkte eller indirekte eier, inhabile i saken, jf. eierseksjonsloven § 48. Følgelig har ikke seksjonene stemmerett i saken.

Til informasjon: Otto Wentzel / Unni Wentzel (oppgang 6B) mottar gjerne fullmakt dersom du ønsker at Wentzel skal representere deg på årsmøtet.

SAKENS FAKTUM

Heggedal/seksjon 27 søkte i 2001/2002 til plan- og bygningsmyndighetene om å få bygge et «letak» på deler av sin terrasse. Bebyggelsen utgjør imidlertid langt mer enn et «letak», da terrassen tilsynelatende er helt innbygget med fire vegger, tak og vinduer, samt innvendig møblement. Se bilde under.



Heggedal har i 2024/2025 søkt om godkjenning hos plan- og bygningsetaten, som følge av at det ble brakt på det rene at utbyggingen var utvidet sammenlignet med «letaket» som det opprinnelig ble søkt om. Plan- og bygningsetaten har per i dag ikke godkjent Heggedals søknad om utvidelse av byggetiltaket.

Som nevnt, er konstruksjonen langt mer enn et alminnelig «letak», og Heggedal har gjort om terrassen, som er tilhører sameiet da dette er fellesareal, til en egen del av sin seksjon. Det er viktig å understreke at terrassen utgjør sameiets fellesareal og det er dermed sameiet som rettslig sett eier dette arealet.

Så vidt seksjonseierne er bekjent, er det ikke søkt til styret i sameiet om slik utbyggelse. Styret har hverken behandlet eller godkjent denne innbyggingen av terrassen, samt tilhørende spørsmål som dette medfører. Det gjentas at i tillegg til styrets passivitet i saken, så er det kritikkverdig at ikke styret har erklært styremedlem Falch og styremedlem Conradi som inhabile (ref. over). I tillegg ligger det utenfor styrets myndighet og kompetanse å godkjenne avhending/salg av fellesareal til en seksjonseier. Dette er opp til årsmøtet.

SAKENS RETTSLIGE SIDE

Det rettslige utgangspunktet er at fellesareal eies av sameiet. Innbygging av fellesareal (her: terrassen) som seksjon 27 har utført, medfører en omgjøring av fellesareal til en utvidelse av egen bruksenhet/seksjon, og krever følgelig 2/3-flertall fra årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49 (2) bokstav b.



SÆRLIG SPØRSMÅL OG POENG SOM REISES I FORBINDELSE MED DEN ULOVLIGE UTBYGGINGEN

1. Vederlag for tilegnet fellesareal

Fellesareal, herunder terrassen, eies av sameiet. Dersom seksjon nr. 27 ønsker dette arealet innlemmet i sin egen seksjon må vedkommende betale et vederlag til sameiet for dette arealet. Dette er rimelig all den tid seksjon nr. 27 får en verdiøkning av sin seksjon, samtidig som sameiet taper areal. Årsmøtet må drøfte hva som er en rimelig kompensasjon for avhending av slikt fellesareal.

2. Betaling av ubetalte felleskostnader grunnet økt areal i seksjon 27

Utgangspunktet er at sameiets kostnader fordeles etter sameiebrøken. Sameiebrøken er utelukkende fastsatt basert på seksjonens areal. Dette betyr at desto større areal, desto mer felleskostnader betaler seksjonen. Eier av seksjon nr. 27 har i over 20 år brukt utbygget fellesareal som om det var innlemmet i sin egen seksjon. For dette skulle vedkommende ha betalt felleskostnader (og eventuelt andre særskilte kostnader), men har ikke betalt for det ekstraarealet vedkommende har brukt. Det fremstår rimelig at vedkommende betaler for bruken av dette arealet som svarer til ubetalte felleskostnader med tilhørende renter for denne perioden.

- Det er uklart hvor mye seksjon 27 skulle betale mer i felleskostnader over de årene sameiets fellesområde har vært ulovlig utbygget og tilegnet seksjon 27. Et regneeksempel kan likevel illustrere delvis hva slags beløpet det dreier seg om:
- For første kvartal i 2025 utgjør felleskostnaden kr 169,58 pr kvm. For et tenkt eksempel på 8 kvadratmeter blir dette kr 1356,64 i kvartalet, som igjen utgjør kr 5426,56 per år. Over 20 år utgjør summen kr 108.531.
- Det er ønskelig at styret regner ut hvor mye som skulle være betalt i fellesutgifter for alle årene seksjon 27 ikke har betalt felleskostnader for korrekt antall kvadratmeter, med tillegg av renter og inflasjonsjustering.

3. Overholde etablert praksis i sameiet

Dersom sameiet ikke krever betaling for felleskostnader for fellesareal som har blitt innlemmet i en seksjon strider dette mot sameiets etablerte praksis. Dette vil utgjøre usaklig forskjellsbehandling av sameierne, hvilket er ulovlig. Som eksempel nevnes det at minst fire leiligheter (seksjon 49, 52, 55 og 57) i 1997 ble utvidet ved å bygge fellesareal inn som del av hver seksjon. Tinglyst sameiebrøk/seksjoneringen reflekterer at fellesareal ble innlemmet i hver seksjon, og følgelig at hver seksjon siden utbyggingen har betalt fellesutgifter som reflekterer at seksjonene ble utvidet tilsvarende tilegnet fellesareal.

- Dersom det ikke kreves felleskostnader i tilfeller der egen seksjon utvides, vil dette sette presedens for fremtiden slik at også andre seksjoner fritt frem kan utvide sine seksjoner, uten å betale felleskostnader for det økte arealet eller betale for erverv av fellesareal.

4. Sikre at seksjon 27 betaler korrekt felleskostnad for fremtiden

Utgangspunktet er at sameiets kostnader fordeles etter sameiebrøken. Sameiebrøken er utelukkende fastsatt basert på seksjonens areal. For å sikre at seksjon nr. 27 fremover betaler sin rette andel av sameiets kostnader, i tråd med størrelsen på sin seksjon (og på lik linje med øvrige seksjonseiere), bør sameiebrøken eller vedtektene endres for å sikre korrekt fordeling av sameiets kostnader for fremtiden.

- Endring av sameiebrøken krever en reseksjonering av sameiet. Det er rimelig at seksjon nr. 27 betaler kostnadene av en slik reseksjonering.
- Endring av vedtektene krever 2/3-flertall, jf. eierseksjonsloven § 27 (2) til å fastslå at seksjon 27 betaler mer enn den tinglyste sameiebrøken tilsier. I tillegg må eier av seksjon 27 samtykke til dette. Et slikt samtykke bør også vurderes tinglyst på eiendommen.



5. Avklare fordeling av vedlikeholdsansvaret

Det må avtales og tinglyses at vedlikeholdsansvaret av tilbygget hører til seksjon 27. Det er ingen kunnskap om at dette er tilbygget er utført etter tilstrekkelig kvalitet, og dermed kan sameiet sitte med risikoen for å bære kostnadene ved det ytre vedlikeholdet. Vedlikeholdsansvaret må reguleres, slik at ikke sameiet sitter med et uforholdsmessig vedlikeholdsansvar,

6. Alternativt tilbakeføring av fellesareal

Dersom eier av seksjon nr. 27 ikke ønsker, eller ikke får samtykke fra årsmøtet, om godkjenning av omgjøring av fellesareal til utvidelse av egen seksjon, må fellesarealet umiddelbart tilbakeføres (innbyggingen må da altså rives for seksjonseiers regning).

- Selv om innbyggingen rives fritar ikke det seksjon 27 sitt ansvar om å betale for felleskostnader for de årene arealet inngikk som en del av seksjonen, og skylder dermed sameiet penger for ubetalte felleskostnader.

7. Solid salgskontrakt

Det er viktig at avhendelse av fellesareal skjer etter korrekte og formaliserte prosesser, for å sikre at det ikke senere kommer uventede krav mot sameiet. I denne sammenheng bør det i salgskontrakten inntas klausuler om at sameiet skal holdes skadesløs for krav fra kjøper. Sameiet bør også sikre advokatbistand (fortrinnsvis fra et firma med ekspertise innen eiendomstransaksjoner) i forbindelse med utforming av kjøpekontrakten.

8. Komité med ansvar for behandling og oppfølging av saken

Det fremstår som hensiktsmessig at det nedsettes en egen komité (eller lignende) som har ansvaret for behandling og oppfølging av denne saken, og som sikrer god informasjonsflyt til sameierne i prosessen. Dette fordi styret har vist seg å ikke tilstrekkelig følge opp saken, ikke har greid å identifisere klare interessekonflikter og inhabilitet, og trolig mangler tilstrekkelig kompetanse og erfaring til å sikre et godt resultat i sakens anledning. Det er også viktig å sikre en solid og trygg salgskontrakt, hvilket krever god oppfølging og rett kompetanse. Årsmøte kan gi myndighet gjennom en fullmakt til en slik komité. Behovet for en slik særskilt komité i dette spørsmålet er absolutt hensiktsmessig med hensyn til at styret i lang tid har illustrert at det hverken har evnet eller ønsket å ta fatt i saken. Sameiet kan ikke lenger godta at en seksjonseier ulovlig har omgjort fellesareal til del av sin egen seksjon og at vedkommende heller ikke har betalt for dette. Det er viktig å rydde opp i forholdet så effektivt som mulig, for å sikre at sameiet driftes i samsvar med lover og vedtekter.

- Det bør også foretas en uavhengig beregning av arealet som er bygget ut, for å sikre at det betryggende undersøkelser rundt hvor stort fellesareal som er blitt innbygget og tilegnet av seksjon 27.

9. Eier av seksjon 27 samt nærstående er inhabil ved behandling av saken i årsmøtet

Eieren av seksjon 27, Terje Heggedal, og vedkommende sine nærstående, er inhabil og kan ikke delta i avstemming i de ulike sakene som berører vedkommendes ansvar overfor sameiet, eller krav rettet mot vedkommende, jf. eierseksjonsloven § 48. Dette betyr at i tillegg til at seksjon nr. 27 ikke kan votere, vil også seksjoner Terje Heggedal eier gjennom indirekte eierskap, heller ikke ha rett til å votere. Dette gjelder følgende seksjoner: 6, 7, 8, 10, 11, 15, 16, 17 og 26.

Det må også vurderes om Nordpolen Invest AS, eier av seksjon nr. 4, 5, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23, er inhabil som følge av at eieren, Hollie, har tette forretningsmessige forbindelser til og økonomisk interessefellesskap med Heggedal.

NÆRMERE OM VEDERLAGET

Et særlig spørsmål i denne saken er hva som er rimelig verdi seksjon nr. 27 bør betale for å erverve sameiets fellesareal.



Det vises til hva Heggedal selv, i søknad til plan- og bygningsmyndigheten, har beskrevet om utbyggingen:

«brukbarheten av leiligheten er vesentlig forbedret for beboerne i seksjon 27. Familien kan av enkeltmedlemmer, eller hele familien, også med venner, nyte godt av terrassens kvaliteter selv om det er vind og regns. Brukbarheten blir vesentlig forbedret. [...] medfører at leiligheten, store deler av året, får et lyst og luftig oppholdsrom for hele familien hvor de kan ha kontakt med omgivelsene utenfor boligen, store deler av året, på en helt annen måte enn ved bruk av de innadvendte oppholdsrommene inne i selve leiligheten. [...] medfører vesentlig økt bokkvalitet for angjeldende seksjon.»

Sitat viser at Heggedal har fått en klar og stor verdi i å bygge ut egen seksjon med areal som tilhører sameiet. I tillegg til at verdien ut ifra ideelle interesser er klar, medfører også utbyggingen at leiligheten som både får økt areal og en bedre planløsning, vil stige i verdi (sammenlignet med om leiligheten ikke hadde hatt dette arealet). Det er dermed klart rimelig at Heggedal skal betale for å erverve arealet fra sameiet.

I henhold til tall fra Eiendomsverdi (hentet 28.02.2025) er gjennomsnittlig kvadratmeterpris de siste tolv måneder for en leilighet i Frogner Bydel kr. 119 481.

Det er uklart hvor mye areal seksjon 27 har tatt fra fellesareal.

Ved et tenkt tilfelle der seksjon 27 har bygget ut sin seksjon med eksempelvis 8 kvadratmeter medfører dette gjennomsnittlig sett en verdiøkning på vedkommende leilighet med over kr 955 000. Det er dermed kun rimelig at sameiet skal kompenseres for tap av fellesareal, samtidig som at seksjon 27 får verdiøkning på sin leilighet ved tilegning av fellesareal.

De 25 % laveste salgspriser de siste tolv måneder for leiligheter i Frogner Bydel er kr 104 041 per kvadratmeter. For et tenkt tilfelle med utbygging på 8 kvadratmeter utgjør dette over kr 832 000.

FORSLAG TIL VOTERING

Til informasjon: Otto Wentzel / Unni Wentzel (oppgang 6B) mottar gjerne fullmakt dersom du ønsker at Wentzel skal representere deg på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir fullmakt til å nedsette en komité for behandling av de ulike spørsmål knyttet til saken om avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, herunder å forhandle med seksjon 27. Komitéen skal innkalle til et ekstraordinært årsmøte så raskt som mulig, med innstilling til hvordan saken skal løses, herunder forslag til kontrakt, salgssum, betaling av felleskostnader, fremtidig sameiebrøk, mv. Komitéen skal bestå av habilt medlem av styret i sameiet, Otto G. Wentzel og en uavhengig advokat som oppnevnes etter enighet mellom medlemmet i styret og Wentzel.

Forslag til vedtak ad vederlag:



Alternativ A:

Årsmøtet godkjenner en avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, til en sum på minst kr. 119 000 per kvadratmeter. Det skal ved salg av fellesarealet inngås en kjøpskontrakt.

Alternativ B (dersom alternativ A ikke får tilslutning):

Årsmøtet godkjenner en avhending av sameiets fellesareal til seksjon 27, til en sum på minst kr. 104 000 per kvadratmeter. Det skal ved salg av fellesarealet inngås en kjøpskontrakt.

Forslag til vedtak:

Dersom seksjon 27 ikke ønsker å betale vederlag for tilegnet fellesareal eller ubetalte felleskostnader, plikter styret innen 4 måneder etter årsmøtet å gi pålegg til seksjonseieren om umiddelbar rivning av tilbygget og tilbakeføring av fellesarealet til opprinnelig tilstand.

Forslag til vedtak:

Avhending av sameiets fellesareal forutsetter at seksjon nr. 27 betaler for ubetalte felleskostnader for tidligere år som følge av at sameieren har hatt faktisk større areal enn sameiebrøken tilsier, og dekker alle kostnader knyttet til dette.

Forslag til vedtak:

Styret må innen 2 måneder sørge for å innkreve ubetalte felleskostnader for seksjon nr. 27 som følge av at sameieren har hatt faktisk større areal enn sameiebrøken tilsier, uten å betale for dette areal.

Forslag til vedtak:

Avhending av sameiets fellesareal forutsetter at det kommer en løsning for korrekt beregning av fellesareal for fremtiden med hensyn til økning av felleskostnader som reflekterer at seksjonen 27 betaler felleskostnader i samsvar med faktisk areal etter overdragelse av fellesarealet, på lik linje med øvrige seksjonseiere, og dekker alle kostnader knyttet til dette.

Forslag til vedtak:

Styret må innen 2 måneder sørge for å iverksette nødvendige og hensiktsmessige tiltak for å sikre at seksjon nr. 27 fremover betaler felleskostnader i samme forhold som faktisk areal av sin seksjon (tilsvarende tilegnet fellesareal) på lik linje med øvrige seksjonseiere.



SAK 2

SAKSTITTEL: STYREHONORAR

Det foreslås at styret ikke mottar styrehonorar for perioden fra årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Bakgrunnen for dette er at styret gjentatte ganger har opptrådt på måter som har medført ekstra kostnader for sameiet.

Det vises i denne sammenheng til at sameiet v/ styret er saksøkt av to seksjonseiere som følge av at styret har innkrevd felleskostnader etter feil fordelingsbrøk. I foranledningen til søkmålet, utover sommeren 2024, spurte seksjonseierne gjentatte ganger om et møte med styret for å diskutere saken. Dette nektet styret. Styret ønsket ikke noe dialog med seksjonseierne, til tross for at seksjonseierne ytret flere ganger at denne saken er best løst i minnelighet og med en konstruktiv dialog mellom styret og sameierne. Det vises i denne sammenheng til visse skriftlige sitat som ble oversendt styret sommeren 2024 med klart forsøk på å få til en god dialog om problemstillingen:

- «Vi ønsket et møte med et samlet styret. Presisert at vi ønsker et samarbeid med styret for å rydde.» (SMS til styreleder den 25.07.24 kl. 19:16)
- «Viser for øvrig at vi som nevnt, for vår del, ønsker et samarbeid med styret for å rydde opp og få orden i kaoset» (SMS til styreleder den 28.07.24 kl. 21:34)
- «Det hensiktsmessige er å drøfte saken muntlig og det er nettopp derfor vi ba om et møte med styret.» (SMS til styreleder den 29.07.24 kl. 20:38)
- «Vi noterer med undring at det er vanskelig uten lengre diskusjoner å få til et dialogmøte med styret. Dialog er avgjørende for å motvirke at forhold blir et konfliktema, etter vårt syn, og rimeligvis noe som er langt å foretrekke. Vi kan ikke se at det krever skriftlige fremstillinger på forhånd for å starte en dialog. [...] Vi har gjentatte ganger presisert at vi ønsker et samarbeid for å rydde opp. [...] Vi ønsket en konstruktiv dialog med styret, men opplever som sagt, at styret lager en fullstendig unødvendig forutgående konflikt i saken.» (SMS til styreleder den 31.07.24 kl. 17:38)
- «Uten dialog finner man ikke løsninger uten via konflikt. Vår dør er åpen for dialog.» (SMS til styreleder den 31.07.24 kl. 17:38)

Styret fulgte aldri opp henvendelse om en muntlig dialog. I stedet skriver de i ulike skriv at de «ser ingen grunn til å gå videre med saken» (datert 13.08.24) og «at de anser seg ferdig med saken» (datert 11.09.24).

Det er uforståelig at styret ikke har ønsket samarbeid og dialog. Vårt forsøk på samarbeid førte altså ikke frem. Resultatet av styrets manglende vilje på dialog og samarbeid, og påfølgende ignorering av henvendelser, medførte dessverre at det ikke var en annen utvei enn å engasjere advokat som klart rådet til rettssak da også advokaten så at styret ikke var samarbeidsvillige eller fulgte sameiets vedtekter og lov.

Hadde styret takket ja til dialog med seksjonseieren ville altså søksmål ikke blitt anlagt, ei heller ville det bli stilt krav om erstatning for de felleskostnadene som urettmessig var krevd innbetalt. Styret med sin kritikkverdige innstilling har dermed satt sameiet i både en økonomisk sårbar situasjon og i en rettslig tvist.

På dette grunnlag er det ikke rimelig at styret skal kompenseres. De har ikke gjort en forsvarlig jobb ved utførelsen av vervet.



Til informasjon: Otto Wentzel / Unni Wentzel (oppgang 6B) mottar gjerne fullmakt dersom du ønsker at Wentzel skal representere deg på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Alternativ A:

Styret skal ikke motta styrehonorar for perioden fra årsmøtet 2024 frem til årsmøtet 2025.

Alternativ B (dersom alternativ A ikke får tilslutning):

Dersom utfallet av rettssaken mot sameiet blir at sameiet har innkrevd felleskostnader i strid med vedtektene/lov, skal ikke styret motta styrehonorar. Kun dersom det ved rettskraftig dom stadfestes at sameiet har fulgt vedtektene/lov, skal styret motta styrehonorar.



SAK 3

SAKSTITTEL: REDEGJØRELSE OM FEIL VED INNKREVING AV FELLESKOSTNADER OG FORDELING AV HEISKOSTNADER

Styret har skriftlig informert eier av seksjon 57 om at det har skjedd en feil ved innkreving av felleskostnadene hva gjelder seksjon 2.

Styret skrev i brev datert 14. august 2024 at seksjon 2 betaler mer enn deres brøk, men at «avviket ikke er så stort at det er uforsvarlig». Den 3. september 2024 skriver imidlertid styret at de har glemt å justere felleskostnadene for seksjon 2 da felleskostnadene ble økt, hvilket medførte at seksjon 2 siden 2021 har betalt for lite i felleskostnader.

Feilen ble oppdaget utelukkende fordi det ble stilt spørsmål ved fordelingen av felleskostnader. Feilen ble ikke oppdaget av styret eller OBOS ved første gjennomgang – det krevdes *flere* gjennomganger før OBOS/styret evnet å oppdage feilen. Dette er urovekkende.

Det ses alvorlig på at en slik feil har og kan skje, samt har pågått over lang tid, og det stilles derfor spørsmål ved følgende:

- a) Hvordan kunne en slik feil skje?
- b) Feilen skjedde i 2021. Hvorfor ble ikke feilen oppdaget før?
- c) Hvis ikke en seksjonseier 57 hadde bedt om en redegjørelse om fordeling av felleskostnadene, hvordan og når ville feilen da blitt oppdaget? Er det en risiko for at feilen aldri ville blitt oppdaget? Begrunn hvorfor/hvorfor ikke.
- d) Har styret noen rutiner for å gjennomgå og kontrollere at fordeling av felleskostnader er korrekte? Vennligst redegjør for eventuelle rutiner.
- e) Hva slags rutiner har styret for at slike feil ikke skal kunne skje igjen?
- f) Hvordan vet sameierne og hvordan kan sameierne stole på at det ikke foreligger flere lignende feil tilbake i tid?
- g) Har styret og OBOS foretatt granskning for å kontrollere at det ikke foreligger flere slike feil tilbake i tid?
- h) Hvorfor skal sameierne fortsatt ha tillit til OBOS etter denne feilen?
- i) Har styret vurdert å bytte forretningsfører som følge av feilen? Hvorfor/hvorfor ikke?
- j) Hvorfor skal sameierne fortsatt ha tillit til styret etter denne feilen?
- k) Hva menes med utsagnet «næringsseksjonen betaler litt mer [enn] deres brøk, men avviket er ikke så stort at det er uforsvarlig»? Forholder ikke styret seg til sameiebrøken, eventuell annen fordeling i tråd med vedtektene? Hvis ja på sistnevnte, hvordan kan styret forsvare dette all den tid uttalelsen synes å vise at styret hverken krever inn felleskostnader etter brøk eller etter annen hjemmel? Er det størrelsen på avviket som bestemmer om det er rimelig at en sameier betaler for mye eller for lite? Hvorfor behandles ikke et hvilket som helst avvik på en objektiv måte, altså at det foreligger en feil i innkrevde felleskostnader i forhold til vedtekter, som følgelig må ryddes opp i slik at seksjonene betaler korrekt beløp?

Det kreves også at styret redegjør for visse forhold rundt oppgradering av heisen i oppgang 4:

- l) Hvilke seksjoner betaler for heisoppgraderingen, og etter hvilken brøk fordeles kostnadene?
- m) Hvis ikke alle seksjoner betaler for heisoppgraderingen i samsvar med tinglyst sameiebrøk, bes det redegjort for hvorfor det er avvik mellom sameiebrøk og faktisk fordeling.



Det kreves at styret frembringer en skriftlig redegjørelse for årsmøtet som vedlegges innkallingen. Dersom styret ikke frembringer redegjørelse som tilstrekkelig og fullstendig besvarer alle ovennevnte spørsmål til årsmøtet, kreves det fremsatt følgende vedtak for årsmøtet med saksfremstilling som ovenfor.

Forslag til vedtak:

Styret må skriftlig besvare spørsmål a) til m) i saksfremlegget senest innen 14 dager fra årsmøtet 28. april 2025.

Til informasjon: Otto Wentzel / Unni Wentzel (oppgang 6B) mottar gjerne fullmakt dersom du ønsker at Wentzel skal representere deg på årsmøtet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5430 Selskapsnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

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.