



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 597 692	1 452 844
Sum inntekter		1 597 692	1 452 844
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	18 115
Annen driftskostnad		1 332 204	1 288 043
Sum kostnader		1 368 716	1 306 158
Driftsresultat		228 976	146 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 057	271
Sum finansinntekter		1 057	271
Annen finanskostnad		89 915	70 941
Sum finanskostnader		89 915	70 941
Netto finans		-88 858	-70 670
Ordinært resultat før skattekostnad		140 118	76 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 118	76 017
Årsresultat		140 118	76 017
Totalresultat		140 118	76 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 118	76 017
Sum overføringer og disponeringer		140 118	76 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		45 327	35 346
Sum fordringer		45 327	35 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 787	302 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 787	302 512
Sum omløpsmidler		351 114	337 859
SUM EIENDELER		351 114	337 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 730 173	1 870 292
Sum opptjent egenkapital		-1 730 173	-1 870 292
Sum egenkapital		-1 730 173	-1 870 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 903 274	1 969 535
Sum annen langsiktig gjeld		1 903 274	1 969 535
Sum langsiktig gjeld		1 903 274	1 969 535
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		621	399
Leverandørgjeld		134 311	207 152
Skyldige offentlige avgifter		19 622	
Annen kortsiktig gjeld		23 459	31 064
Sum kortsiktig gjeld		178 013	238 615
Sum gjeld		2 081 287	2 208 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 114	337 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502847

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 597 692	1 452 844
Sum inntekter		1 597 692	1 452 844
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	18 115
Annen driftskostnad		1 332 204	1 288 043
Sum kostnader		1 368 716	1 306 158
Driftsresultat		228 976	146 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 057	271
Sum finansinntekter		1 057	271
Annen finanskostnad		89 915	70 941
Sum finanskostnader		89 915	70 941
Netto finans		-88 858	-70 670
Ordinært resultat før skattekostnad		140 118	76 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 118	76 017
Årsresultat		140 118	76 017
Totalresultat		140 118	76 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 118	76 017
Sum overføringer og disponeringer		140 118	76 017



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		45 327	35 346
Sum fordringer		45 327	35 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 787	302 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 787	302 512
Sum omløpsmidler		351 114	337 859
SUM EIENDELER		351 114	337 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 730 173	1 870 292
Sum opptjent egenkapital		-1 730 173	-1 870 292



Sum egenkapital	-1 730 173	-1 870 292
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 903 274	1 969 535
Sum annen langsiktig gjeld	1 903 274	1 969 535
Sum langsiktig gjeld	1 903 274	1 969 535
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	621	399
Leverandørgjeld	134 311	207 152
Skyldige offentlige avgifter	19 622	
Annen kortsiktig gjeld	23 459	31 064
Sum kortsiktig gjeld	178 013	238 615
Sum gjeld	2 081 287	2 208 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	351 114	337 859



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

7. juni 2023

Selskapsnummer: 1091





Velkommen til årsmøte i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

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:

7. juni 2023 kl. 19:00, Nordstrandhus.

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. Overgang til seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann
8. Husleie
9. Teste vannkvalitet
10. Næringsseksjonene betaling for lager i fellesarealene i garasjen Herregårdsveien 1.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Aamoth fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32.000



Sak 7

Overgang til seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets fyrrom er gammelt og utdatert, og det har stadig vært nødvendig med tilsyn av rørlegger for lekkasjer og feilfunksjoner. Det har bl.a. vært flere tilfeller av bortfall av varmtvann til næringsseksjonene og boligseksjonene i Herregårdsveien 1, uten at det har vært påvist noen årsak.

Koplingen mellom olje og elektrisitet til sentral oppvarming og produksjon av varmtvann i hele sameiet er på sikt heller ikke lønnsom. Styret har etter flere diskusjoner i flere år nå falt ned på at seksjonsbasert elektrisk oppvarming og produksjon av varmtvann er løsningen for sameiet nå og i fremtiden. Dette tas derfor opp som en egen sak på Årsmøtet 2023, der styret ønsker et vedtak om å installere dette i alle seksjonene i sameiet.

Styret foreslår at kostnadene for den enkelte seksjon utlignes på den enkelte sameier ut fra seksjonens areal, slik det nå gjøres med sameiets fellesutgifter. Dette vil anslagsvis medføre en kostnad på 1500 kroner/kvm/seksjon, som bl.a. forsøkes dekket ved lån i OBOS Banken. Alle nåværende kostnader til oppvarming og varmtvann vil imidlertid fjernes fra felleskostnadene, som derved vil bli vesentlig redusert.

Forslag til vedtak

vedtak om å installere seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann.

Vedlegg

2. Herregårdsveien Informasjon til sameierne elektrisk oppvarming og varmtvann.pdf

Sak 8

Husleie

Forslag fremmet av:

Jorid Mjøs Jakobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husleie har gått opp betydelig de siste årene.

Det stilles spørsmål om lover vedrørende hvor mye og ofte husleie kan settes opp. Også om at styret gir sen varsling i forkant av økning.



Dette bør absolutt gjøres noe med, slik at ikke dette bare fortsetter å øke i årene som kommer!

Forslag til vedtak

Styret må jobbe med å hente inn inntekter andre steder.

Foreslår at eventuelt styre honoraret brukes til å dekke noen utgifter, da det ikke er synlig hva styret/styreleder har gjort for sameiet de siste par årene.

Sak 9

Teste vannkvalitet

Forslag fremmet av:

Jorid Mjøs Jakobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei Styret!

Har det vært testet hva vannet inneholder i sameiet?

Kan det være lurt å ta en skjekk?

Det er ikke så vanskelig å gjøre og koster ikke så mye.

Tenker det er viktig å vite 100 prosent hva drikkevannet vårt inneholder.

Mvh. Jorid

Forslag til vedtak

Test kan enkelt sendes inn til <http://www.vannanalyse.no/>

Koster mellom 1000-2000kr og god veiledning på hvordan det gjøres finner dere på linken.



Sak 10

Næringsseksjonene betaling for lager i fellesarealene i garasjen Herregårdsveien 1.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i flere år vært strid mellom styret og næringsseksjonene, som siden 2019 har nektet å betale den vedtatte leien for bruk av deler av garasjeområdet til lager. Advokat Christian Mathiesen har etter oppdrag fra Zimmer konkludert med at denne betalingen strider juridisk både mot sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven. Styret er enig i at dette er en kjedelig sak som burde vært løst for lenge siden.

Styret har spurt OBOS advokatene om en uavhengige juridisk vurdering av problemstillingen. Styret ber årsmøte sette seg inn i utredningene og ta stilling til Obos Advokaten forslag til løsning:

Forslag til vedtak 1

Fordeling etter lovens hovedregel/sameierbrøk: Alt av vedlikeholdskostnader inntas i sameiets regnskap og fordeles etter sameierbrøk på lik linje som sameiets øvrige kostnader. Det gjøres ingen forskjell mellom de som har boder og de som har garasje.

Forslag til vedtak 2

Fordeling etter lovens unntaksregel/nyttetraktninger: Ved denne løsningen bør det beregnes hva vedlikeholdskostnadene utgjør for henholdsvis garasjeanlegget og bodarealet for boligseksjonene. Når størrelsen på vedlikeholdskostnadene er omtrentlig beregnet hva gjelder både bodarealet og garasjeanlegget, fordeles kostnadene med et likt beløp på henholdsvis de som har boder og de som har garasjeplass/lagerrom i kjeller. Det er ikke unaturlig at det vil være ulike vedlikeholdskostnader for boder og garasjer, slik at beløpet vil kunne være høyere for de med garasjer enn de med boder, f. eks. slik at de med garasje betaler kr. 250 pr. mnd. og de med boder betaler kr. 50 pr. mnd. Det sentrale vil være å opprette en balanse mellom kostnad og innkreving, og at det ikke gjøres forskjell mellom boligseksjoner og næringsseksjoner. Forskjellen gjøres i tilfelle ut ifra hva som disponeres (om det disponeres bod eller garasje). Om det ikke skulle være noen forskjell i vedlikeholdskostnadene, vil det etter vår oppfatning være mest naturlig at alle, både næring og bolig, betaler et likt beløp.

Vedlegg

3. Herregårdsveien 1 - advokat Christian Mathiesen.pdf
4. Vurdering av fakturering til næringsseksjoner.pdf
5. Tilleggsvurdering bruk av fellesareal.pdf



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøtet velges følgende:

Styreleder

2 Styremedlemmer

1 Varamedlem

Kari Mette Berg Almskog er eneste medlem av sittende styre som ikke er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Borgland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Dalen Zahl
- Roxanna Parramore

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Kolberg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag Bratlid	Nordstrandveien 69 B
Styremedlem	Kari Mette Berg Almskog	Gladvollvn. 43
Styremedlem	Martin Borgland Rønning	Gladvollvn.
Styremedlem	Olav Dalen Zahl	Nordstrandveien 25
Varamedlem	Hege Kolberg	Åsdalsveien 12 D
Varamedlem	Mohammad Rameez Malik	Bjørnåsveien 91

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, eller e-post: herregardsvn1@styrommet.net

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979365918, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

194 229

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

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

1. Generelt om styrets arbeid

Styret har siden det forrige årsmøtet til nå hatt syv styremøter. I løpet av hele 2022 ble det behandlet 65 saker vesentlig med bakgrunn i sameiets drift og vedlikehold. I 2023 har styret til nå behandlet 19 saker.

Av de viktigste sakene kan nevnes:

2. Sameiets økonomi

Sameiets økonomi har alltid hatt en høy prioritet i styrets arbeid. Det siste årets utvikling med høye strømpriser har gjort det nødvendig med økning av felleskostnadene, også på grunn av den generelle kostnadsveksten i samfunnet som også rammer kostnadsposter som kommunale avgifter, internett-tilbud og priser på service fra rørlegger og elektriker. Som følge av at det ikke er blitt gjennomført større vedlikeholdsprosjekter de siste årene, har sameiets resultater vært positive.

3. Fyrrom, oppvarming og varmtvann

Det har stadig vært nødvendig med tilsyn av rørlegger for lekkasjer og feilfunksjoner. Det har bl.a. vært flere tilfeller av bortfall av varmtvann til næringsseksjonene og boligseksjonene i Herregårdsveien 1, uten at det har vært påvist noen årsak.

Se vedlegg

4. Ventilasjon

Etter flere klager fra flere seksjoner om dårlig ventilasjon fikk styret i 2022 gjennomført en generell gjennomgang av ventilasjonssystemet ved firmaet OPAK, som ble etterfulgt av en inspeksjon og feilretting i alle sameiets seksjoner ved firmaet PowerClean. Sameiet har en såkalt passiv ventilasjon, som er avhengig av at ventilasjonsluker i vinduer og vegger er åpne og funksjonerende. Det har etter dette ikke vært meldt inn til styret muggdannelse eller liknende i noen seksjoner, men styret opprettholder både PowerClean og OPAKs råd om å sikre god ventilasjon med åpne ventiler.

5. Vaktmestertjeneste

Sameier Klaus Østmoe har i alle år vært en trofast og tilgjengelig ressurs for sameiet og hjulpet til med mange ulike forefallende «vaktmester»-oppgaver til en lav kostnad. Østmoe har hatt leilighet i sameiet i over 50 år, og kjenner sameiet og bygningene bedre enn noen. Østmoe har imidlertid etter eget ønske nå valgt å tre ut av denne rollen. I samråd med Østmoe har styret derfor inngått avtale med firmaet Insider Facility Solutions om vaktmestertjenester fra den 1. februar i år. Østmoe vil imidlertid fortsatt være tilgjengelig for råd og veiledning til dette firmaet, men uten noe ansvar og krav om tilstedeværelse. Styret retter en stor takk til Østmoe for hans bistand gjennom mange år!

Avtalen med Insider, som sameiet også har kontrakt med om renhold og vask, er foreløpig med fremmøte annenhver uke på ca. 2 timer, men kan utvides om nødvendig. Avtalen omfatter en rekke forhold som alle sameiere vil ha glede av som: Sjekk av lyspærer i trappegangene, tilsyn og service av røykvarslere i fellesområdene, fjerning av gjenstander i fellesområder som kan være brannfarlige, sjekk av dører, dørpumper og låser, avlesning vann og olje ved behov, inspeksjon av yttertak via inspeksjonsluke, fjerne søppel i uteområder, feiing utenfor inngangspartier ved behov, visuell kontroll av byggingen,



organisere rørlegger og elektriker ved behov, klipping av gress og kanter ved behov fra mai til september, håndmåking av snø og strøing av sand foran og på trapper inngangsparti, åpne/stenge ute-kraner, lukke ventiler i kjeller høst/vår, før sommer, spyling utenfor inngangspartier.

Sameierne kan ta kontakt med vaktmester Menderes på onsdager formiddag når han er til stede, men behov og oppgaver meldes ellers til styreleder ved behov.

Styret fortløpende vurderer bruken av disse tjenestene og vil vurdere om det er nødvendig å øke dette.

6. Utleie av parkeringsplasser

På Årsmøtet 2022 ble det vedtatt oppmerking av parkeringsplasser for utleie til sameiere og andre interesserte for kr. 250/måned, slik at flest mulig skulle kunne få en fast pris. Styret har hatt kontakt med firmaet Parklines om oppmerking og klargjøring av plassene, men firmaet har etterpå trukket seg. Vaktmesterfirmaet Insidier Facility Solutions vil imidlertid gå i gang med dette arbeidet i løpet av våren.

7. Bruk av garasjen under Herregårdsveien 1

Det er uenighet om disposisjonsrett om lagerlokalet under blokk A. Det vises til en egen sak som kommer på dette årsmøte.

Oslo, 20. mars 2023

I styret for Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl.

Dag Bratlid
Styreleder (Sign.)

Kari Mette Almskog
Styremedlem (Sign.)

Martin Borgland Rønning
Styremedlem (Sign.)

Olav Dalen Zahl
Varamedlem (Sign.)

Hege Kolberg

Styremedlem (Sign.)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt og inntekter fra utleie av garasjeplasser ikke var hensyntatt i budsjett for 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til energifyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på sameiet sitt lån OBOS-Banken.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 173.101.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115.500 til større vedlikehold som omfatter kun normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI.

Lån

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL. som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 1Z7WQ-GCUXG-0101-GLN86-DBD32-MWLOT



SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL
ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 575 168	1 430 320	1 466 000	1 739 000
Garasjer	9	22 524	22 524	0	28 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 597 692	1 452 844	1 466 000	1 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-2 115	-3 500	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-15 000	-25 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 010	-6 150	-6 200	-6 000
Andre honorarer		0	-1 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-65 753	-63 898	-65 750	-69 000
Konsulenthonorar	6	-28 756	-7 706	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-71 059	-23 682	-66 000	-115 500
Forsikringer		-197 308	-179 901	-187 500	-211 000
Kommunale avgifter	8	-224 450	-216 767	-219 205	-264 000
Energi/fyring	10	-478 316	-547 811	-375 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 110	-131 006	-135 000	-152 000
Andre driftskostnader	11	-118 442	-111 121	-115 000	-208 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 368 716	-1 306 158	-1 223 155	-1 642 512
DRIFTSRESULTAT		228 977	146 686	242 845	124 488
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 057	271	0	0
Finanskostnader	13	-89 915	-70 941	-67 000	-112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 858	-70 670	-67 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		140 119	76 017	175 845	12 488
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		140 119	76 017		



SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 390	1 439
Forskuddsbetalte kostnader		39 937	33 907
Driftskonto OBOS-banken		274 640	286 609
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 110	0
Sparekonto OBOS-banken		16 037	15 903
SUM OMLØPSMIDLER		351 114	337 859
SUM EIENDELER		351 114	337 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 730 173	-1 870 292
SUM EGENKAPITAL		-1 730 173	-1 870 292
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 903 274	1 969 535
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 903 274	1 969 535
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 459	31 064
Leverandørgjeld		134 311	207 152
Skyldige offentlige avgifter	16	19 622	0
Påløpte renter		621	399
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 013	238 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 114	337 859
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI



Dag Bratlid /s/ Kari Mette Berg Almskog /s/ Olav Dalen Zahl /s/

Martin Borgland /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 KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 423 812
Kabel-tv og bredbånd	126 684
Dugnad	31 872
Garasje	5 472
Refusjon dugnad	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 580 640

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 575 168

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -4 512

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 2021/2022, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 010.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS -16 935

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 822

SUM KONSULENTHONORAR -28 756**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -6 141

Drift/vedlikehold VVS -20 346

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 786

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -42 250

Kostnader dugnader -536

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -71 059**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -102 612

Feieavgift -214

Renovasjonsavgift -121 624

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -224 450**NOTE: 9****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter 22 524

SUM INNETEKTER GARASJER 22 524

SUM GARASJER 22 524**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 735
Olje/Biomasse	-48 358
Strøm oljefyr el.bereder	-410 223
SUM ENERGI / FYRING	-478 316

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 906
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 239
Renhold ved firmaer	-67 218
Snørydding	-30 163
Andre fremmede tjenester	-2 530
Trykksaker	-1 267
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 442

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	453
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	470
SUM FINANSINNTEKTER	1 057

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 915
SUM FINANSKOSTNADER	-89 915

NOTE: 14**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 verdiøkninger 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-2 104 858
Nedbetalt tidligere	135 323
Nedbetalt i år	66 261
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 903 274

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 110
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 512
	<hr/>
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 622



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564698. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014 Vedlikehold 2013 - 2014

Det er utført vedlikeholdsarbeid på viftene til tørkerommet som har redusert støynivå og økt effekten av viftene. Videre har vi byttet dørpumper, lås og beslag til samtlige inngangsdører i sameiet.

2011 - 2012 Vedlikehold 2011 - 2012

Det er også gjennomført en HMS kartlegging av det elektriske anlegget, brannsikkerhet etc.

Rehabilitering av fasaden har blitt gjennomført fra mai til oktober. I denne perioden har det vært jevnlig byggemøter hvor entreprenør, prosjektleder fra OBOS og styret har deltatt. Arbeidet ble noe dyrere enn forventet p.g.a. pipen. Denne var det tatt forbehold om i kontrakten, og det viste seg at det var store sprekker langs hele pipen som medførte at den måtte mures opp på nytt.

2010 - 2011 Vedlikehold 2010 - 2011

I 2010 ble det skiftet ut callinganlegg i hele sameiet etter mange henvendelser / klager fra seksjonseierne på at det gamle ikke fungerte.

2005 - 2006 Vedlikehold 2005 - 2006

Oversikt over gjennomførte oppgaver i styreperioden:

Det har blitt gjennomført tilstandsvurdering av bygningene.



Bygningene må blant annet males og balkonggulvene må tettes. Større rehabilitering som utskifting av vinduer og dører samt isolering av vegger må gjøres i den fremtidige planen. Dette vil være et viktig tiltak som sameiet vil gjøre noe med i årene fremover.

Sameiet har fått nye porttelefoner og postkasser, samt reparert og skiftet ut deler i varmtvannsanlegget. Neste vedlikeholdstiltak vil være å skifte lamper i gangene.



Sameiet Herregårdsveien 1. m.fl. - Informasjon til sameierne Overgang til seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann.

Tidligere styrer har fått en vurdering av mulighetene for å kutte i sameiets utgifter til oppvarming (sentralvarme) og tappevann. Styret har i tillegg til firmaet ÅF Engineering hatt befarings i sameiet av DE Elektro som også har vurdert kostnadene ved overgang til seksjonsbasert elektrisk oppvarming med panelovner og varmtvann fra egen varmtvannsbereder svarende til det ÅF Engineering har vurdert.

ÅF Engineering har vurdert flere alternativer, og finner nok at jordvarme med sentralt anlegg for produksjon av vann til radiatorer og varmtvann vil ha den beste lønnsomhet over en tidsperiode på 15 år. Dette tiltaket er nok likevel gunstigst for eiendommer der man kan basere oppvarmingen på vannbåren gulvvarme, som ikke er relevant i sameiet Herregårdsveien 1. m.fl. Fortsatt vil dette systemet innebære en sentralisert oppvarming som ikke er seksjonsbasert. Forslag om installasjon av jordvarme og oppgradering av nåværende fyrrom og varianter av dette har også blitt forkastet pga. kostnadene og teknisk/bygningsmessig inngripen i sameiet.

Styret har også vurdert tilbud fra firmaet Smartly/Brunata om forbruksmålere på alle radiatorer og varmtvannsinntak i alle seksjoner. Selv om dette vil medføre seksjonsbasert oppvarming og varmtvann, vil det imidlertid fortsatt innebære vedlikehold av det nåværende fyringssystemet som er gammelt og trenger rehabilitering. Ut fra de erfaringene styret har hatt de siste årene med stadige reparasjoner i fyrrommet, sannsynlige problemer nå og i fremtiden med rørføringene fra fyrrommet og til de enkelte seksjoner, gjør også at det vil være usikkert å basere seg på denne at disse fortsatt skal være brukbare i mange år fremover. Allerede nå er det flere beboere i de øverste etasjene i sameiet som klager over at det tar lang tid før det kommer varmtvann i kranene på badet og på kjøkkenet.

Styret har derfor bestemt seg, etter å ha vurdert kostnadsoverslagene fra ÅF Engineering og fra DE-elektro, å anbefale at sameiet installerer seksjonsbasert elektrisk oppvarming med panelovner og varmtvannsbereder i hver seksjon. Overslagene fra disse firmaene er relativt like tatt i betraktning tidsperioden mellom disse, og de omfatter både elektrikerarbeid i den enkelte seksjon og i sameiet som sådan, samt nødvendig rørleggerarbeid, i tillegg til panelovner og varmtvannsberedere.

Tatt i betraktning den betydelige prisstigningen som har vært på det meste de siste årene, regner styret med at overgangen til seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann vil kunne bli opp mot 2 millioner kroner. Styret foreslår at kostnadene for den enkelte seksjon utlignes på den enkelte sameier ut fra seksjonens areal, slik det nå gjøres med sameiets fellesutgifter. Dette vil anslagsvis medføre en kostnad på 1500 kroner/kvm/seksjon, som bl.a. forsøkes dekket ved lån i Obosbanken. Alle nåværende kostnader til oppvarming og varmtvann vil imidlertid fjernes fra felleskostnadene, som derved vil bli vesentlig redusert. Styret har vært i kontakt med flere totalleverandører av en slik løsning, men er avhengige av vedtak på årsmøtet for å kunne gå videre med denne saken.

På det kommende årsmøtet i sameiet kl. 18:30 den 31. mai i Nordstrandhuset, Norstrandveien 30, rett nedenfor Sæter, vil styret derfor fremme forslag om at sameiet vedtar dette forslaget, som på grunn av kostnaden krever 3/4 flertall.

Forslag til vedtak på årsmøtet: Årsmøtet godkjenner forslaget om installasjon av seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann og den kostnadsmessige fordelingen av denne investeringen. Årsmøtet er enig i at sameiet går over til en seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt om dette arbeidet i samsvar med den oppgitte rammen.



Bygning:		Herregårdsveien 1	
		Varmepumpe	
Dagens tilstand:			
Det er i dag oppvarming med elektrokjele og bio-kjelen benyttes til spisslast. Sentral varmtvannsystem varmes opp av elektrokjele.			
Beskrivelse av tiltak:			
Det vurderes å installere en varmpumpe for varmeanlegget og tappevannet for å redusere energikostnaden. Vi anbefaler at varmpumpen henter energien fra energibrønner. Beredersystem må bestå av celleberedere som kan magasineres opp slik at det er et skarpt skille mellom kaldt og ferdig oppvarmet vann. Som regel må beredersystemet også ha innebygde varmeelementer for å komme høyt nok i tappevannstemperatur (tradisjonelt arbeidsmedium) og for å kunne gi et supplement ved de største spissbelastningene. (Best egnet for produksjon av tappevann er imidlertid en varmpumpe med CO ₂ som arbeidsmedium, og det bør derfor vurderes om en slik løsning/teknologi er tilgjengelig for dette tilfelle.)			
Forutsetninger og beregning av energibesparelser:			
Energibesparelsen beregnes ut fra varmpumpens avgitte kondensatorvarme i forhold til tilført energi. Installasjon av varmpumpe endrer ikke byggets energibehov, men man oppnår en reduksjon i tilført energi (brutto-besparelse) og dermed en energikostnadsbesparelse for byggeier			
Tekniske data:	El. effekt VP-kompressor:	$P_{el} =$	33 kW
	Avgitt varmeeffekt VP	$Q_k =$	100 kW
	Effektfaktor for VP:	$evp =$	3 Q_k/P_{el}
	Tilført energi VP-kompressor:	$W_{el} =$	123 333 kWh/år
	Antatt årsvarmefaktor:	$f_{vp} =$	3,0 -
	Avgitt kond.ytelse:	$E_k =$	370 000 $f_{vp} \cdot W_{el}$
	Aktuell energipris xx,x:		1,00 kr/kWh (inkl. alle avgifter)
Energibesparelse:			
	$\Delta E = E_k - W_{el}$	$\Delta E =$	246 667 kWh/år (tilført energi)
Energikostnadsbesparelse:			
	$\Delta Kr = \Delta E \cdot X,XX$ kr/kWh		246 667 kr/år
Besparelser:			
Energi:	246 kWh/år		246 667 kr/år eks mva
	667	som tilsvarer	
Effekt	kW	som tilsvarer	0 kr/år eks mva
Annet		som tilsvarer	kr/år eks mva
Totalt:			246 667 kr/år eks mva
ØKONOMI:			



Bygning:		Herregårdsveien 1		
Nye panelovner med termostat				
Dagens tilstand: I dag er det vannbåret oppvarming.				
Beskrivelse av tiltak: Et alternativ er å innstaller panelovner med elektronisk termostat.				
ØKONOMI:				
	Antall		Enhetspris	
		Benevning	Kostnad	
Panelovner	90	stk	800	72 000 kroner
Elintak	1	stk.	100 000	100 000 kroner
Nytt elanlegg	1 588	m2	85	134 980 kroner
Tavle arb. 2 stk	2	stk	50 000	100 000 kroner
El.arbeider i leil.	32	stk	5 000	160 000 kroner
Demontering	32	timer	2 000	64 000 kroner
Diverse	10	%		63 098 kroner
Sum kostnad				694 078 kroner
MVA (25%)				173 520 kroner
Totalt				867 598 kroner



Bygning:	Herregårdsveien1			
Nye beredere i hver leilighet.				
Dagens tilstand:	Nye bereder i hver leilighet og i næringsseksjonene. I alt 32 stk.			
Beskrivelse av tiltak:	Nye beredere i hver leilighet. Ingen energibesparelse.			
ØKONOMI:				
	Antall	Benevning	Enhetspris	Kostnad
Utstyr	32	stk	1 500	48 000 kroner
Rørarbeider	32	Stk	2 000	64 000 kroner
Prosjektering	20	timer	1 000	20 000 kroner
Byggeledelse	5	timer	1 000	10 000 kroner
El.arbeider	32	Stk	1 500	48 000 kroner
Diverse	10	%		19 000 kroner
Sum kostnad				209 000 kroner
MVA (25%)				52 250 kroner
Totalt				261 250 kroner



Bygning:		Herregårdsveien 1			
Utskifting av varmtvannsbereeder					
Dagens tilstand: Varmtvannsbereederne er gammel og dårlig isolert, som gir et unødvendig høyt varmetap.					
Beskrivelse av tiltak: Eksisterende varmtvannsbereeder skiftes ut med en ny, moderne og godt isolert bereder med termostatisk blandeventil.					
Forutsetninger og beregning av energibesparelser: Energibesparelsen er erfaringsmessig på 4 % av energibruken til tappevannsoppvarming.					
Tekniske data:	Energibruk til tappevannsoppvarming	$E_{wb} =$	75 000 kWh/år		
	Prosent besparelse	$\% =$	4,0 %		
	:				
Energibesparelse:	$\Delta E = E_{wb} \cdot \%$	$=$	3 000 kWh/år		
Besparelser:					
Energi:	3 000 kWh/år	som tilsvarer	3 000 kr/år eks mva		
Effekt	kW	som tilsvarer	kr/år eks mva		
Annet		som tilsvarer	kr/år eks mva		
Totalt:			3 000 kr/år eks mva		
ØKONOMI:					
	Antall	Benevning	Enhetspris	Kostnad	
Utstyr	6	stk	15 000	90 000	kroner
Rørarbeider	1	Stk	20 000	20 000	kroner
Prosjektering		timer	800		kroner
Byggeledelse		timer	800	10 000	kroner
El.arbeider	1	Stk	10 000	10 000	kroner
Programmering		timer	1 500		kroner
Diverse	10	%		13 000	kroner
Sum kostnad				143 000	kroner
MVA (25%)				35 750	kroner
Totalt				178 750	kroner
					LØNNSOMHET:
					Øk.levetid 15 år
					Inntj.tid Uendelig år
					Nåverdi -109 645 kr



Antatte kostnader ved seksjonsbasert elektrisk oppvarming og varmtvann.

1. Oversikt fra firmaet DE Elektro (se spesifisert kostnadsoverslag fra ÅF Engineering)

Skifte av stigere i oppgangene, elektrikerutgifter	120.000 + mva
Kjerneboring branntetting etc.	?
Elektrikerarbeid i forbindelse med demontering, omlegging og tilpasning av teknisk rom i forbindelse med fjerning av kjele	65.000 + mva
Annet arbeid i tilslutning til dette	?
Ombygning av sikringsskap for 27 leiligheter	229.500 + mva
Ombygging av sikringsskap 5 næringsseksjoner	42.500 + mva
Opplegg av 2 stk nye kurser i 27 leiligheter for elektrisk oppvarming, inkludert ny varmeovner	405.000 + mva
Kostnad til 27 varmtvannsberedere til leiligheter	81.000 + mva
Opplegg av 2 stk nye kurser i 5 næringsseksjoner for elektrisk oppvarming, inkludert nye varmeovner	42.500 + mva
Kostnad til 5 varmtvannsberedere til næringsseksjoner	7.500 + mva
Bytte av hovedfordeler i Herregårdsveien 1	180.000 + mva
	<u>til sammen</u> 1.173.000 + mva

+ diverse andre arbeider

2. Overslag fra ÅF Engineering (Kostnadsoverlag 9.3.2020)

Beskrivelse av arbeider (se sidene 15-19)

Nye panelovner med termostat 32 seksjoner

Panelovner 90 x 800 = 72.000	72.000 + mva
Elarbeid, elintak, elanlegg, tavle, elarbeid i leilighet demontering og diverse	622.078 + mva

Nye varmtvannsberedere i 32 seksjoner

Varmtvannsberedere 32 x 1500	48.000 + mva
Rørarbeid, elarbeid, prosjektering, byggeledelse, diverse	161.000 + mva
	<u>til sammen</u> 903.078 + mva

+ diverse andre arbeider

Kommentar:

ÅF Engineerings overslag er fra 2020, overslaget fra DE Elektro er fra 2022. På grunn av prisstigning etc frem til i dag samt høyde for uforutsette kostnader, vurderer sameiet at den foreslåtte overgang vil kunne koste sameiet opp mot 2 millioner kroner. Kostnadene for den enkelte seksjon utlignes på den enkelte sameier ut fra seksjonens areal, slik det nå gjøres med sameiets fellesutgifter. Dette vil medføre en kostnad på 1500 kroner/kvm/seksjon, dvs ca 40.000 for de minste leilighetene, 100.000 for de største. som bl.a. forsøkes dekket ved lån i Obosbanken. Av dette skal likevel sameiet dekke en del av felleskostnadene, hovedsakelig kostnadene ovenfor fra DE Elektro merket med spørsmålsteget.

23.3.2023

Dag Bratlid

Styreleder Sameiet Herregårdsveien 1. m.fl.



CHRISTIAN FREDRIK MATHIESEN LL.M

ADVOKAT MNA

Stolt-Nielsen Norway AS

Grev Wedels plass 5
P.O. Box 370 Sentrum
NO-0102 Oslo
Telefon: + 47 22 80 75 80 (77)
Telefaks: + 47 22 80 75 81
Mobil: + 47 95 14 54 75
www.stoltnielsen.com

Til: Fredrik Zimmer
Fra: Advokat Christian Fr Mathiesen
Dato: 270423

Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. – retten til bruk av fellesarealer

Jeg viser til din henvendelse angående Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. og noen spørsmål vedrørende disponering av fellesarealene. Det er særlig retten til bruk av fellesarealer (i), samt vederlag for dette (ii) som er av interesse. I det følgende skal jeg komme med bemerkninger hva angår rettsreglene som regulerer dette.

1. Noen rettslige utgangspunkter vedrørende eierseksjoner og fellesarealer

Et seksjonssameie består av (i) fellesarealer og (ii) bruksenheter, jfr eierseksjonslovens § 4 (lov av 16.06.2017 nr. 65). Det er den underliggende seksjonsbegjæringen og den påfølgende matrikkelføringen, som fastsette hvilke arealer som skal henføres under de nevnte arealkategoriene. Når det gjelder Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl., så beskriver seksjonsbegjæringen av 8. november 1984 hva som er fellesarealer, og dette er ganske enkelt det arealet som ikke inngår i de ulike bruksenheterne.

Når det gjelder retten til bruk av fellesarealene, så har hver seksjonseier samme rett til bruk. Dette fremkommer direkte av vedtektene for Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl., se pkt 2 (6), som lyder slik:

«Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til».

Det samme prinsippet er videre slått fast i eierseksjonsloven (se § 25, 1. ledd.) Eierseksjonsloven er for øvrig preseptorisk, hvilket betyr at det ikke er anledning til ha vedtekter eller utøve en praksis som strider mot lovens bestemmelser.

Det forhold at (alle) seksjonseier har samme rett til bruk av fellesarealene, er sikker rett og trenger ingen begrunnelse. Det er ikke anledning for et sameie å forskjellsbehandle/diskriminere en eller flere seksjonseiere, og hvis en forskjellsbehandling skal finne sted, så må dette forankres i et særskilt rettsgrunnlag.

2. Den faktiske bruk av fellesarealene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl.

Når det gjelder den faktiske bruken av fellesarealene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl., så har denne vært delt mellom seksjonene på samme måte over mange år. Boligseksjonene har benyttet bodene til oppbevaring, mens næringsseksjonene har benyttet deler av arealene i kjeller til

lager/oppbevaring. Boligseksjonene har sågar 2 lagerboder hver, mens næringsseksjonene har alene benyttet deler av kjelleren til oppbevaring.

Denne bruksdelingen har vært konsistent og vedvart over lang tid (flere 10-år) og uten at noen har bestridt denne ordningen. Det er også spor av en tilsvarende bruksordning fra langt tilbake i tid, og i skriftlig kommunikasjon med Oslo kommune av 1955 fremheves at kjelleren var tiltenkt og skal brukes av næringsseksjonene som lagerareal. Det er således godt dokumentert at arealene i kjeller var og er beregnet til bruk til oppbevaring/lager for næringsseksjonene, slik vedtektene legger opp til.

Den eksisterende bruksdelingen medfører langt på vei paritet: Alle seksjonseier får tilgang til fellesarealene og på en måte som svarer til individuelle behov, men ikke på en uforholdsmessig måte. En slik fast og langvarig bruksordning som her foreligger, skaper forventninger hos seksjonseierne, som rettsordenen verner. Dette betyr at sameiets organer ikke uten videre kan endre denne bruksordningen på fritt grunnlag.

Det er sikker rett at faste bruksordninger som strekker seg over lang tid skaper rettslige bindinger som medfører skranker for sameiet og seksjonseierne. Det er rekke rettsavgjørelser som fastslår dette, og juridisk teori (Wyller i note 281 til Norsk lovkommentar til eierseksjonslovens § 25) beskriver gjeldende rett slik:

«I rettspraksis er det også mange eksempler på at seksjonseiere har regulert bruken av fellesareal gjennom avtaler – ofte på en slik måte at man har fått enerett til bruk av bestemte områder. Selv om loven forutsetter at slik enebruksrett skal etableres ved å gjøre arealet til tilleggsdel, er det blitt akseptert at en avtalt fordeling som er stadfestet i praksis, er bindende for sameierne, se som eksempel LB-2006-114424.»

Den bruksdelingen som foreligger, er således beskyttet rettslig ut fra to rettsgrunnlag. Bruksdelingen er for det første i samsvar med en ordinær fordeling av fellesarealene, men bruksdelingen er også befestet ved avtalekonstruksjon som er stadfestet med langvarig praksis.

3. Vederlag for bruken av fellesarealene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl.

Når det gjelder vederlag for bruken av fellesarealene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl., så er næringsseksjonene pålagt å betale et særskilt beløp. Seksjon nr 5 betaler NOK 225,00 pr mnd, som kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

Felleskostnader skal utmåles på hver seksjon forholdsmessig basert på sameiebrøken, jfr vedtektenes pkt 5 (1.), mens beløpet NOK 225,00 er det bare næringsseksjonene som betaler. Det er et spørsmål om det i det hele tatt er rettslig adgang til å kreve et slik særskilt vederlag av seksjoner for bruk av fellesarealer enn så lenge hver seksjon har en selvstendig rett til å bruke de nevnte arealene.

Næringsseksjonene betaler således for rettigheter de allerede har i kraft av å være seksjonseier. Denne «ekstra betalingen» for næringsseksjonene har vedvart over en periode, og det kan argumenteres med at det her foreligger et stilltiende samtykke og dermed en avtalekonstruksjon for dagens fakturerte beløp. Hvorvidt næringsseksjonene trenger å akseptere denne ordning fremover, er et annet spørsmål og mer tvilsomt.



4. Endringer i disponeringen av fellesarealene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl.

Etter det jeg er opplyst, så vurderes det fra sameiets side og innkrev et større månedlig beløp som bare skal belastes næringsseksjonene. Videre er det vurdert å endre og/eller redusere næringsseksjonenes bruk av fellesarealer i forhold til dagens bruk.

Sameiets organer kan endre disponeringen hva angår bruken av fellesarealene, så lenge dette gjøres i henhold til vedtektene og innenfor de rettslige rammer som eierseksjonsloven oppstiller (herunder alminnelige sameierettslige prinsipper). En slik endret disponering forutsette at alle seksjoner behandles likt, og hvis det skal finne sted en forskjellsbehandling, så må denne ha særskilt grunnlag (hjemmel).

Det er ikke en fyllestgjørende grunn for forskjellsbehandling at noen seksjoner har boligformål, mens andre har næringsformål. Hvis vedtektene hadde tillat slik forskjellsbehandling basert på denne distinksjonen, så ville dette ha fremkommet fra vedtektene, hvilket det ikke gjør. Vedtektenes ordlyd styrker prinsippet om likebehandling idet det ikke skilles mellom de ulike seksjonene i noen av bestemmelsene. Kravet om likbehandling av seksjoner i et seksjonssameie, er også et grunnleggende prinsipp i eierseksjonsloven og i sameier ellers.

Den langvarige praksis som har funnet sted vedrørende bruken av fellesarealene er også viktig. Bruksordningen og den enkelte seksjons tilgang til fellesarealene - basert på paritet og langt på vei forholdsmessig utøvelse – medfører et særskilt rettshøve, som igjen begrenser sameiets rettslige disponering.

Dette betyr at en «ny» faktisk disponering av fellesarealene i regi av sameiets organer, må være slik at ikke noen seksjoner kommer mer uheldig ut enn andre. Det kan være anledning å redusere hver seksjonseiers bruk av fellesarealer for å frigi arealer til f.eks. utleie til tredjemenn, men en sådan reduksjon i faktisk bruk må fordeles forholdsmessige mellom alle seksjonene på lovmessig måte. Det er ikke anledning til å diskriminere.

På samme måte som sameiet kan endre den faktiske disponeringen av fellesarealene, så kan det samme gjøres for vederlaget både hva angår felleskostnadene, samt bruk av fellesarealene. Men også her er det et krav om at omdisponeringen er i samsvar med vedtektene og ellers innenfor de rettslige rammer som eierseksjonsloven oppstiller (herunder alminnelige sameierettslige prinsipper). Sameiets beslutning om innkreving av felleskostnader, samt vederlag for bruk av fellesarealer, forutsetter at alle seksjoner behandles likt, og hvis det skal finne sted en forskjellsbehandling, så må denne ha særskilt grunnlag på samme måte som fordelingen hva angår faktisk bruk.

Avslutningsvis er det viktig å fremheve at vedtektene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. ikke setter noen seksjonseiere i en bedre posisjon enn andre. Seksjonseierne er likeverdige, og hver seksjon kan utøve sine rettigheter etter vedtekter og eierseksjonsloven, enten det er tale om bolig- eller næringsseksjon.

Foruten de positive rettighetene hver seksjonseier har, så har også hver seksjonseier et alminnelig mindretallsvern, som følger av vedtekter, eierseksjonsloven og alminnelige sameierettslige



prinsipper. Dette er konkretisert nærmere i stemmerettsregler, kravet om kvalifisert flertall, samt enstemmighet for noen inngripende vedtak.

Endelig må nevnes at et flertall av seksjonseiere ikke kan endre eller begrense rettighetene til den enkelte seksjonseier. Selv ikke et kvalifisert flertall (2/3 eller 3/4), kan frata en seksjonseiers grunnleggende rettighet til å bruke bruksenheten, samt sin del av fellesarealene. Et vedtak med et slikt innhold krever enstemmighet.

CFM



NOTAT

Til:	1091 Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl	Ansvarlig advokat:	Anne E. Prøsch Hage
Kopi:	Rådgiver Eirik Skarå	E-post:	hagann@obos.no
Dato:	29.05.2023	Vår referanse:	15598

VURDERING AV NÆRINGSSEKSJONENES BRUK AV FELLESAREAL OG FAKTURERING FOR DETTE

1. INNLEDNING

Det vises til innsendt sak til Advokatene i OBOS den 11. mai d.å. med ønske om vår vurdering av næringsseksjonenes bruk av fellesareal og således fakturering for dette.

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.04.1984. Sameiet har et større areal i kjelleretasjen, som fra opprinnelsen av var bodareal, men som etter en ombygging i 1956 ble omgjort til garasjeanlegg til fire biler, og som vi forstår at næringsseksjonene i det vesentlige har benyttet seg av. Noen av næringsseksjonene har gjennom tiden igjen begynt å bruke deler av dette arealet til bod/lager.

I februar 2019 vedtok styret å øke betalingen for næringsseksjonenes bruk av bodarealene til kr. 948 per måned inklusive strøm. Enkelte av eierne til næringsseksjonene reagerte på dette og har siden nektet å betale.

Det opplyses i oversendelsen til oss at det i seksjoneringen er deler av det omtalte arealet formelt å betegne som fellesareal for sameiet, det være seg fyrrom, tekniske rom, rom til strøminntak, vaskeri og tørkerom, mens en annen del av arealet formelt betegnes som bodareal for boligseksjonene, og garasjeanlegget/lagerarealet forbeholdes næringsseksjoner. Dette legges til grunn i det videre, da vi ikke har tilgang til seksjoneringsbegjæringen. Men ettersom arealene ikke er seksjonert som tilleggsdeler, anses det som fellesarealer å regne slik vi ser det.

Nedenstående vurdering baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

Notatet er ment til styreinternt bruk.

2. BRUK AV FELLESAREALER

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til, jf. vedtektene punkt 2 (6) og eierseksjonsloven § 25. De aktuelle arealene er, slik vi forstår, ikke tilknyttet den enkelte bruksenhet, og vil således være å betegnes som fellesarealer, men at arealene i kjelleretasjen (lagerrom/garasje) er forbeholdt næringsseksjonene.

Utgangspunktet er at alle seksjonseierne har en lik rett til å bruke fellesarealene. Ingen vil etter dette ha en eksklusiv rett til å bruke areal som ikke er gjort til seksjoner eller tilleggsdeler. En slik eksklusiv rett forringer/begrenser utgangspunktet om at hver enkelt har en rett til å bruke fellesareal. Skal hovedregelen fravikes, må det foreligge en særskilt hjemmel for eneretten, typisk vedtektsbestemmelse eller avtale.

Advokatene i OBOS | Hammersborg torg 1, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Org.nr. 937 052 766 | Telefon: 22 86 55 00 | E-post: juridisk@obos.no | Nettside: www.obos.no/aio



En seksjonseier kan få enerett til å bruke deler av fellesareal i inntil 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 (5). Det fremgår ikke i vedtektene at en slik enerett er gitt til næringsseksjonene. Og med mindre det foreligger en egen avtale mellom næringsseksjonene og sameiet, vil det ha liten betydning at næringsseksjonene har benyttet kjellerarealene som om de hadde hatt en slik enerett i alle år. Formelt sett vil det like fullt være å regne som fellesarealer.

3. DET RETTSLIGE UTGANGSPUNKT FOR FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Forholdet mellom borettslaget og næringsseksjonene reguleres av vedtektene i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl., hvor fordeling av felleskostnader fremgår av punkt 5.

5. FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

- (1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.
- (2) Ved forsinket betaling kan styre pålegge morarenter og purregebyr.
- (3) Styret fastsetter å konto-beløp som forfaller forskuddsvis den 1. i hver måned.
- (4) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- (5) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Det følger av bestemmelsen at felleskostnader er kostnader som ikke er tilknyttet den enkelte bruksenhet. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter den fastsatte sameierbrøken.

Sameierbrøken ligger som hovedregel fast og kan ikke endres uten tilslutning fra de som er berørt. I praksis betyr dette at endring av sameierbrøken i de aller fleste henseender krever tilslutning fra alle seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

Eierseksjonsloven vil komme supplerende til anvendelse for så vidt ikke annet følger av vedtektene, jf. vedtektenes punkt 10.

Det følger av eierseksjonsloven § 29 første ledd at kostnader kan fordeles etter nytte for den enkelte bruksenhet dersom *særlige grunner taler for det*. Hvis vilkåret om særlige grunner foreligger, så er det en individualrettighet for seksjonseier å få det fordelt etter nytte eller forbruk.

Det fremkommer av både forarbeider og rettspraksis at unntaksbestemmelsen er ment å ha et snevert anvendelsesområde, herunder at den primært er aktuell i forbindelse med nye tiltak i motsetning til rehabiliteringer/vedlikehold av opprinnelige bygningskonstruksjoner eller i situasjoner hvor forholdene i sameiet er vesentlig endret. Lovgivers begrunnelse er at fast fordeling etter brøk anses å redusere konflikter og sikre forutberegnelighet. Det skal altså en kvalifisert urimelighet til for å fravike hovedregelen om at kostnader skal fordeles etter brøk.

Vi registrerer at sameiet har vedtektsbestemmelse om utleie av fellesareal i sameiet, ref. punkt 3.

«Fellesareal som kan benyttes til utleie i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. har styret myndighet til å fastsette pris og inngå leiekontrakter med leietakere til disse areal».



Det er for oss noe uklart hva denne bestemmelsen er ment å regulere, men siden ordlyden gjelder utleie i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. kan det synes som at det er ment utleie av arealer innad blant seksjonseierne, altså utleie internt i sameiet. Om dette legges til grunn, vil styret inneha myndighet til å fastsette pris og inngå leiekontrakter. Det fremstår også noe uklart hvilke fellesarealer dette dreier seg om. Uansett hvilken forståelse som legges til grunn, må det være en forutsetning at vilkårene i slik utleie ikke strider mot mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 40 som går ut på at flertallet ikke kan gjøre vedtak som er egnet til å gi enkelte seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Det kan stilles spørsmål ved om mindretallsvernet kommer til anvendelse dersom det er slik at næringsseksjonene innbetaler til sameiet en vesentlig høyere del enn det boligseksjonene gjør, men dette har vi for lite informasjon om til å konkludere.

4. VÅR VURDERING

Det er en vanlig praksis i boligselskaper at det kan innkreves et mindre beløp for leie av f. eks. bod eller garasje for å dekke inn de særskilte vedlikeholdskostnadene for denne type bruk. Bruken antas å være relativt liten, men noe vedlikeholdskostnader for bodarealer eller garasjearealer vil likevel tilkomme, eksempelvis strøm, rengjøring etc. Normalt sett legges det et flatt beløp på alle som har tilgang til bod eller tilgang til garasjeplass for å dekke inn disse kostnadene. I slike tilfeller fordeles felleskostnadene etter nyttebetraktninger (lovens unntaksregel) og fordeles på de som har lik nytte av tiltaket.

I dette tilfellet forstår vi det som at næringsseksjonene har fått pålagt en kostnad og det fremstår noe uklart hvordan beregningene har tilkommet. Og vi forstår det som at boligseksjonene ikke betaler noe for sin bod.

Vi ser for oss to alternative løsninger som begge vil være i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser:

1. Fordeling etter lovens hovedregel/sameierbrøk: Alt av vedlikeholdskostnader inntas i sameiets regnskap og fordeles etter sameierbrøk på lik linje som sameiets øvrige kostnader. Det gjøres ingen forskjell mellom de som har boder og de som har garasje.
2. Fordeling etter lovens unntaksregel/nyttetraktninger: Ved denne løsningen bør det beregnes hva vedlikeholdskostnadene utgjør for henholdsvis garasjeanlegget og bodarealet for boligseksjonene. Når størrelsen på vedlikeholdskostnadene er omtrentlig beregnet hva gjelder både bodarealet og garasjeanlegget, fordeles kostnadene med et likt beløp på henholdsvis de som har boder og de som har garasjeplass/lagerrom i kjeller. Det er ikke unaturlig at det vil være ulike vedlikeholdskostnader for boder og garasjer, slik at beløpet vil kunne være høyere for de med garasjer enn de med boder, f. eks. slik at de med garasje betaler kr. 250 pr. mnd. og de med boder betaler kr. 50 pr. mnd. Det sentrale vil være å opprette en balanse mellom kostnad og innkreving, og at det ikke gjøres forskjell mellom boligseksjoner og næringsseksjoner. Forskjellen gjøres i tilfelle ut ifra hva som disponeres (om det disponeres bod eller garasje). Om det ikke skulle være noen forskjell i vedlikeholdskostnadene, vil det etter vår oppfatning være mest naturlig at alle, både næring og bolig, betaler et likt beløp.

Vi vil på generelt grunnlag anbefale at denne type prinsipielle spørsmål avgjøres på årsmøte, slik at alle seksjonene får mulighet til å uttale seg. Vi kan ikke se at beslutningen er av en slik karakter at den rammes av bestemmelsen i eierseksjonsloven § 49 om to tredjedels flertall. Det vil derfor være tilstrekkelig med alminnelig flertall slik vi vurderer det.



For det tilfellet at det vil komme et tilbakebetalingskrav fra enkelte av næringsseksjonene, må dette vurderes konkret, men vi kan ikke se at det kan være grunnlag for å kreve tilbake for lenger enn 3 år tilbake i tid i henhold til den alminnelige foreldelsesfrist på 3 år.

* * *

Vi håper dette er til hjelp i deres videre håndtering av saken. Dersom det er spørsmål eller uklarheter, kan undertegnede kontaktes på epost: siri.enge@obos.no eller telefon 22 86 57 46.

Med vennlig hilsen
Advokatene i OBOS

Siri Enge
Advokatfullmektig, MNA



NOTAT

Til:	1091 Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl	Ansvarlig advokat:	Anne E. Prøsch Hage
Dato:	01.06.2023	E-post:	siri.enge@obos.no
		Vår referanse:	15598

VURDERING AV BRUK AV FELLESAREAL

1. INNLEDNING

Advokatene i OBOS har avgitt en vurdering om bruk av fellesareal og fakturering datert 29.05.23. Styret har ytterligere spørsmål, som det vurderes at er mest hensiktsmessig at besvares i et nytt notat.

Til ny vurdering har vi fått tilsendt blant annet seksjoneringsbegjæring.

Notatet er ment til styreinternt bruk.

2. BRUK AV FELLESAREAL

Den sist tinglyste seksjoneringsbegjæringen er fra 1984 og anses slik vi forstår å være den som er gjeldende for sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår at sameierbrøken bygger på bruksenhetenes areal. Vi kan ikke se at det av seksjoneringsbegjæringen er tinglyst tilleggsdeler til seksjonene, hvilket innebærer at arealer som ikke tilhører bruksenhetene er å regne som fellesareal og disponeres av seksjonseierne i fellesskap, jf. eierseksjonsloven § 4 bokstav e).

I henhold til eierseksjonsloven § 25 første ledd har seksjonseier 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».

Utgangspunktet er derfor at hver seksjonseier har lik rett til å benytte fellesarealer. Ingen vil ha en eksklusiv rett til å bruke areal som ikke er gjort til seksjoner eller tilleggsdeler.

Dersom det er slik at næringsseksjonene skal få eksklusiv rett til å benytte bestemte deler av fellesarealene, fremgår det av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd at

«I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning».

Etablering av enerett for inntil 30 år krever samtykke fra seksjonseierne som får enerett, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning.

Eneretter til fellesareal kan anses som brudd med prinsippet om at det bare skal være to typer areal i et sameie; fellesareal og bruksenheter. Det er derfor det er satt begrensninger på slike bruksretter,



de kan bare være midlertidige. Er slike bruksretter ment å være permanente, så bør de legges som tilleggsdeler gjennom en reseksjonering.

Etter lovbestemmelsen kan slike bruksretter til fellesarealene vare i inntil 30 år. 30 år er en maksimumsgrense, men det kan etableres eneretter for en kortere tid.

Det kan også settes andre begrensninger på varigheten, f.eks. at eneretten faller bort dersom sameiet har behov for annen disponering av arealer. Vedtektene kan ha en nærmere regulering av eneretten.

Det fremgår ingenting av vedtektene at det er gitt eneretter til næringsseksjonene om bruk av bestemte arealer.

Lovbestemmelsen er relativ ny, så dersom næringsseksjonene hevder at de har en eksklusiv bruksrett til bestemte deler av fellesarealet, kan det ikke utelukkes at retten beror på tidligere inngått avtale med sameiet. Dette krever i så tilfelle at avtalen kan dokumenteres. Hvis næringsseksjonene ikke kan dokumentere slik avtale, er det få holdepunkter som tilsier at slik enerett er etablert.

3. STYRETS RETT TIL Å DISPONERE FELLESAREAL

Fellesareal disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Dette innebærer at det vil være styret, som er satt til å forvalte sameiets midler og ivareta seksjonseierne interesser som vil rent praktisk være de som bestemmer hvordan fellesarealene skal benyttes. Det er ingenting i veien for at årsmøtet beslutter det isteden.

Vi forstår det er et spørsmål i sameiet om hvorvidt styret har anledning til å frata næringsseksjonene den delen av fellesarealet som de benytter i dag, slik at dette arealet kan leies ut til eksterne til markedspris og innbringe inntekter til sameiet.

Formuleringen i § 25 om at bruken skal være «i samsvar med tiden og forholdene» viser til at behovene for fellesarealene kan skifte over tid, og loven åpner da for omdisponering, jf. lovkommentar i Karnov til bestemmelsen.

Styret kan da beslutte fordeling og omfordeling av eksisterende boder. Styret må imidlertid sørge for at hver eier har en bod, ikke at hver eier skal ha en bestemt bod, se Dag Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 4. utg. 2019.

Ettersom det kan synes som at eksklusive bruksretter ikke er blitt etablert for næringsseksjonene, kan vi ikke se at det foreligger noen hinder for å kunne foreta en slik type omdisponering. Dette forutsetter imidlertid at næringsseksjonene tilbys en annen del av fellesarealet til bruk for bod/lager på lik linje med boligseksjonene. En omdisponering vil videre være saklig begrunnet i behovet for økte inntekter for sameiet. Etter vår oppfatning foreligger det ikke forhold i saken, slik den er blitt opplyst til oss, som gjør at styret er forhindret fra å foreta en omdisponering av bruken av fellesarealene for næringsseksjonenes del.

* * *

Med vennlig hilsen
Advokatene i OBOS

Siri Enge
Advokatfullmektig, MNA



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 1091 **Selskapsnavn:** Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.