



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 012 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AKSLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 305 312	1 267 200
Sum inntekter		1 305 312	1 267 200
Kostnader			
Lønnskostnad		16 544	15 118
Annen driftskostnad		787 866	1 313 054
Sum kostnader		804 410	1 328 172
Driftsresultat		500 902	-60 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 654	2 010
Sum finansinntekter		1 654	2 010
Annen finanskostnad		35 102	34 323
Sum finanskostnader		35 102	34 323
Netto finans		-33 449	-32 313
Ordinært resultat før skattekostnad		467 454	-93 285
Ordinært resultat etter skattekostnad		467 454	-93 285
Årsresultat		467 454	-93 285
Totalresultat		467 454	-93 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		467 454	-93 285
Sum overføringer og disponeringer		467 454	-93 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		727 773	727 773
Sum varige driftsmidler		727 773	727 773
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		727 773	727 773
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 068	120 924
Sum fordringer		4 068	120 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 051	476 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 051	476 776
Sum omløpsmidler		628 119	597 700
SUM EIENDELER		1 355 892	1 325 473

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		99 075	566 529
Sum opptjent egenkapital		-99 075	-566 529
Sum egenkapital		-96 675	-564 129
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 340 509	1 583 157
Øvrig langsiktig gjeld		87 600	87 600
Sum annen langsiktig gjeld		1 428 109	1 670 757
Sum langsiktig gjeld		1 428 109	1 670 757
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150	34 064
Leverandørgjeld		24 308	184 781
Sum kortsiktig gjeld		24 458	218 845
Sum gjeld		1 452 567	1 889 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 355 892	1 325 473



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474435

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 012 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AKSLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 954 012 778
AKSLA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 305 312	1 267 200
Sum inntekter		1 305 312	1 267 200
Kostnader			
Lønnskostnad		16 544	15 118
Annen driftskostnad		787 866	1 313 054
Sum kostnader		804 410	1 328 172
Driftsresultat		500 902	-60 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 654	2 010
Sum finansinntekter		1 654	2 010
Annen finanskostnad		35 102	34 323
Sum finanskostnader		35 102	34 323
Netto finans		-33 449	-32 313
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		467 454	-93 285
Årsresultat		467 454	-93 285
Totalresultat		467 454	-93 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		467 454	-93 285
Sum overføringer og disponeringer		467 454	-93 285



Organisasjonsnr: 954 012 778
AKSLA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		727 773	727 773
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		727 773	727 773
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 068	120 924
Sum fordringer		4 068	120 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 051	476 776
Sum omløpsmidler		628 119	597 700
SUM EIENDELER		1 355 892	1 325 473
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		99 075	566 529



Sum opptjent egenkapital	-99 075	-566 529
Sum egenkapital	-96 675	-564 129
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 340 509	1 583 157
Øvrig langsiktig gjeld	87 600	87 600
Sum annen langsiktig gjeld	1 428 109	1 670 757
Sum langsiktig gjeld	1 428 109	1 670 757
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	150	34 064
Leverandørgjeld	24 308	184 781
Sum kortsiktig gjeld	24 458	218 845
Sum gjeld	1 452 567	1 889 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 355 892	1 325 473



Organisasjonsnr: 954 012 778
AKSLA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Aksla Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 18. juni 2021





Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Aksla Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **15. juni 2021 kl. 18.00**.
- Møtet er åpent for avstemming i **3 dager**, siste dato for avstemming er **18. juni kl. 18.00**.
- Det vil bli gjennomført et Teams-møte **15. juni 2021 kl 18:00**. Link til Teams-møtet finner du her:

<https://bit.ly/3x7vHeT>

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 -
din analoge stemme gir du her

Selskapsnummer: 6489 Selskapsnavn Aksla Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Dina Aspen og Katherine Hansen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 21 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Soneparkering i FNV og RAV:

Forslag til vedtak: Styret skal utforske muligheten for å etablere soneparkering i FNV og RAV og eventuelt forsøke å få etablert dette.

Arbeidet igangsettes snarest mulig.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av ny avkjørsel utenfor FNV8 av Ålesund kommune:

Forslag til vedtak: Styret skal følge opp godkjenning av avkjørsel utenfor FNV8. Eventuelle kostnader knyttet til utbedring tas av borettslaget.

Arbeidet igangsettes snarest mulig.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Utredning av salg av parkeringsplasser til andelshavere – langsiktig løsning:

Forslag til vedtak: Styret skal utrede muligheten for å selge parkeringsplasser til andelshavere tilknyttet dagens plasser. Et eventuelt salg skal godkjennes på (ekstraordinær) generalforsamling.

Arbeidet skal igangsettes snarest mulig og et endelig forslag skal presenteres laget senest på generalforsamling 2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Utredning av muligheter for nye parkeringsplasser:

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for nye parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer. Både tekniske, juridiske og økonomiske aspekter skal kartlegges i utredningen.

Arbeidet skal igangsettes snarest mulig og et endelig forslag for videre oppfølging/arbeid skal presenteres laget senest på generalforsamling 2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Justering av fordelingsnøkkel og felleskostnader:

Forslag til vedtak: Fordelingsnøkkel justeres på følgende måte:

Fordelingsnøkkel = 70 NOK*Areal A + 35 NOK *Areal B, hvor

- Areal A = 0 - 63 kvm
- Areal B = > 63 kvm (herunder pikerom)

Felleskostnader justeres umiddelbart basert på ny fordelingsnøkkel. Ved behov for oppmåling av areal skal dette foretas snarest mulig.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jan Erik Haraldsen	
Styremedlem	Grethe Solhaug	
Styremedlem	Sander Hjelle	
Varamedlem	Marit Lindin	
Varamedlem	Vidar Antonsen	
Varamedlem	Åsa Kunnas	
Delegert	Jan Erik Haraldsen	

Skjemaet leveres/sendes til Dina Aspen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Aksla Borettslag. Avstemningen åpner 15. juni kl. 18:00 og lukker 18. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6489>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert
7. Innkomne saker - forord
8. Soneparkering i FNV og RAV
9. Godkjenning av ny avkjørsel utenfor FNV8 av Ålesund kommune
10. Utredning av salg av parkeringsplasser til andelshavere – langsiktig løsning
11. Utredning av muligheter for nye parkeringsplasser
12. Justering av fordelingsnøkkel og felleskostnader

Med vennlig hilsen,

Styret i Aksla Borettslag

Bjørnar Meek

Berit Langva Amlie

Dina Aspen

Katherine Hansen

Øyvind Istad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Dina Aspen og Katherine Hansen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 21 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørnar Meek	2019-2021
Styremedlem	Berit Langva Amlie	2020-2022
Styremedlem	Dina Aspen	2020-2022
Styremedlem	Katherine Hansen	2020-2022
Styremedlem	Øyvind Istad	2020-2022
Varamedlem	Åsa Gunilla Kunnas	2020-2021
Varamedlem	Marit Johanne Kalvø Lindin	2020-2021
Varamedlem	Astrid Stølan	2020-2021

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørnar Meek 2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Aksla Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Aksla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954012778, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Fr. Nansens Veg 2-6
Fr. Nansens Veg 8 A
Roald Amundsens Veg 6 og 8

Gårds- og bruksnummer:
133 215 217 219 221 301 303

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Aksla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Aksla Borettslag

Styrets arbeid

- Arbeid med utredning og løsning for parkering i borettslaget
- Arbeid med utredning av justering av felleskostnader
- Diverse vedlikehold

Planer for 2021/2022

- Etablere vedlikeholdsplan og følge opp denne
- Oppfølging av vedtak fra årets generalforsamling



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 305 312.

Dette er kr 38 312 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 804 410.

Dette er kr 127 392 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak juridisk bistand.

Resultat

Årets resultat på kr 467 454 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 603 661 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter eiendomsskatt og de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, samt endring i utregningen av de kommunale avgiftene er de kommunale avgiftene vanskelige å anslå for det kommende året. Det har derfor blitt lagt til grunn en 3 % økning fra fjorårets resultat.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6420. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Aksla Borettslag.

Lån

Aksla Borettslag har lån i OBOS Banken.
Rente er 2,05 % flytende, med innfrielsesdato 30.11.35.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsfører forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aksla Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aksla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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 borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 19. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 17:22:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: LO212-ECYTC-H3TDP-TQLNS-ESBLB-QA0U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



AKSLA BORETTSLAG ORG.NR. 954 012 778, KUNDENR. 6489

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	378 855	348 731	378 855	603 661
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	467 454	-93 285	565 982	412 055
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	1 420 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-242 648	-1 296 591	-289 000	-78 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	224 806	30 124	276 982	334 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	603 661	378 855	655 837	937 716

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	628 119	597 700
Kortsiktig gjeld	-24 458	-218 845
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	603 661	378 855



AKSLA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 012 778, KUNDENR. 6489

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 305 312	1 267 200	1 267 000	1 318 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 305 312	1 267 200	1 267 000	1 318 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 044	-1 868	-1 868	-2 045
Styrehonorar	4	-14 500	-13 250	-13 250	-14 500
Revisjonshonorar	5	-6 974	-6 340	-6 600	-7 200
Forretningsførerhonorar		-69 620	-68 263	-70 500	-72 000
Konsulenthonorar	6	-176 992	-25 003	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-47 006	-764 820	-100 000	-240 000
Forsikringer		-117 080	-105 710	-109 500	-121 000
Kommunale avgifter	8	-259 810	-230 988	-239 000	-269 300
Energi/fyring		-23 366	-22 532	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 769	-65 664	-67 000	-68 000
Andre driftskostnader	9	-16 449	-18 935	-29 500	-25 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-804 410	-1 328 172	-677 018	-854 345
DRIFTSRESULTAT		500 902	-60 972	589 982	463 655
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 654	2 010	0	0
Finanskostnader	11	-35 102	-34 323	-24 000	-51 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 449	-32 313	-24 000	-51 600
ÅRSRESULTAT		467 454	-93 285	565 982	412 055
Overføringer:					
Udekket tap		0	-93 285		
Reduksjon udekket tap		467 454	0		



Aksla Borettslag

AKSLA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 012 778, KUNDENR. 6489

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	704 573	704 573
Tomt		23 200	23 200
SUM ANLEGGSMIDLER		727 773	727 773
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 068	120 924
Driftskonto OBOS-banken		513 376	366 601
Sparekonto OBOS-banken		103 803	103 306
Innestående i andre banker		6 872	6 870
SUM OMLØPSMIDLER		628 119	597 700
SUM EIENDELER		1 355 892	1 325 473



Aksla Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-99 075	-566 529
SUM EGENKAPITAL		-96 675	-564 129

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 340 509	1 583 157
Borettsinnskudd	15	87 600	87 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 428 109	1 670 757

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		24 308	184 781
Påløpte renter		150	566
Påløpte avdrag		0	33 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 458	218 845

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 355 892	1 325 473
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	4 420 000	5 420 000
Garantiansvar			

Ålesund, 18.03.2021
Styret i Aksla Borettslag

Bjørnar Meek /s/

Berit Langva Amlie /s/

Katherine Hansen /s/

Øyvind Istad /s/

Dina Aspen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	1 305 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 305 312

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 044
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 044

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 14 500.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 974.



Aksla Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-173 470
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 521
SUM KONSULENTHONORAR	-176 992

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 681
Drift/vedlikehold elektro	-14 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 024
Kostnader dugnader	-6 778
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 006

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-66 302
Kommunale avgifter	-193 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 810

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 193
Kopieringsmateriell	-2 277
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kontorkostnader	-160
Porto	-892
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 449

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	497
Renter innskudd Handelsbank bank	2
Andre renteinntekter	1 009
SUM FINANSINNTEKTER	1 654



Aksla Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 256
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 716
Renter på leverandørgjeld	-130
SUM FINANSKOSTNADER	-35 102

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 1952	704 573
SUM BYGNINGER	704 573

Tomten ble kjøpt i 1952 for 23 200.

Gnr.133/bnr.215 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,02 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2005	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	2 832 045
Nedbetalt i år	167 955

0

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-1 420 000
Nedbetalt tidligere	5 749
Nedbetalt i år	73 742

-1 340 509

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 340 509
------------------------------------	-------------------



Aksla Borettslag

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-87 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-87 600

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	87 600
Pantelån	1 340 509
TOTALT	1 428 109

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	704 573
Tomt	23 200
TOTALT	727 773



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1109646. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2004	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av kledning, montering av mineralull og vindtetning og maling.- Høytrykksvask på vegger som ikke ble skiftet.- Utskifting av enkelte vinduer, de nye med tolags energiglass.
2000	Vinduer og dører	<ul style="list-style-type: none">- utvidelse av vindusåpninger/døråpninger ved Fr. Nansen 7.
1997	Ombygging	<ul style="list-style-type: none">- R. Amundsen 4- Endring fra enebolig til tomannsbolig.-Bygging av carport med overbygd uteplass på taket, luffeveranda på loft og levegg på veranda mot øst.- Nytt inngangsparti og frembygging av kjelleretasje.
1993	Rør	<ul style="list-style-type: none">- Reparasjon av vannlekkasje ved R. Amundsen 6.
1990	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Kjemisk rengjøring av maling på syd og østvegger ved Fr. Nansen 2 og R. Amundsen 6.- Utskifting av vinduslister, terskler og terskellister pga. råteskader.- Utskifting av kjellerdører ved Fr. Nansen 2 og 4, og R. Amundsen 6.
1989	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av kledning på alle vestgavler i borettslaget.- Montering av 10 cm mineralull, Asfalt vindtettplater og VX-600 forhudningspapp.- Kledning av trykkimpregnert tre.- Skifting av alle vindskibord.
1989	Balkonger	<ul style="list-style-type: none">- Bygging av balkonger, unntatt R. Amundsen 6, Gnr 133 Bnr 301.
1987	Tak	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av tak i hele borettslaget til Plannja Combi Panner.- Nye takrenner, nedløpsrør, snøfangere på begge sider av husene.- Stigetrinn fra takluke til møne.- Nye takvinduer i Ve-lux/Isola, papping med Vafflex 600.
1987 - 1988	Rør	<ul style="list-style-type: none">- Reparasjon av kloakkledninger og felles kum- Reparasjon av kloakkledninger ved Fr. Nansen 2 og 6



Aksla Borettslag

1980	Rør	Utskifting av innvendige og utvendige vannrør ved F. Nansen 8.
1979	Vinduer	- Utskifting av vinduer i hele borettslaget til husmorvinduer med isolerglass.
1974	Fasader og tak	- Fr. Nansen 8 - Utskifting av fasadekledning på vegger vendt vest og syd. - Fr. Nansen 6 - Delvis utskifting av fasadekledning på vegg vendt vest samt maling. - Fr. Nansen 4 - Utskifting av fasadekledning på vegg vendt øst og vest samt maling. - Fr. Nansen 2- Utskifting av fasadekledning hele vegg vendt vest samt maling. - R. Amundsen 6 - Maling av vegg vendt øst, reparasjon av tak på grunn av råte og manglende takstein. - R. Amundsen 8 - Reparasjon av løs takstein.
1967	Kloakkledninger	- Reparasjon av kloakkledninger ved F. Nansen 6.
1959	Uteområde	- Reparasjon av utvendig trapp ved Fr. Nansen 6. - Reparasjon av løse kloakkummer ved Fr. Nansen 8. - Utbedringer ved tørkeplasser på R. Amundsen 6 og F. Nansen 2, 4 og 8.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jan Erik Haraldsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Grethe Solhaug

Sander Hjelle

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Åsa Kunnas

Marit Lindin

Vidar Antonsen



Sak 6

Valg av delegert

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Jan Erik Haraldsen blir valgt som delegert.



Sak 7

Innkomne saker - forord

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjennom årene har en del fellesarealer både inne og ute fått en endret bruk og det er behov for å gjøre formelle vedtak som klargjør rettigheter og plikter knyttet denne bruken. Dette gjelder både endret bruk av fellesarealer inne og hvilke konsekvenser det blant annet har for felleskostnadene, samt fellesarealer ute knyttet til parkering.

I forbindelse med dette har styret utredet juridiske og praktiske aspekter knyttet til denne bruken. Advokatfirmaet CLP DA har bistått i utredningen, se eget vedlegg med disse to notatene. I tillegg har styret konsultert alle andelseiere i laget om ønsker og innspill til parkering.

Basert dette foreslår styret en serie vedtak som på kort og lang sikt forsøker å etablere klare, lovlige og akseptable løsninger for fellesarealene for alle andelseiere.

Forslag til vedtak

Til orientering.



Sak 8

Soneparkering i FNV og RAV

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det praktiseres i dag gateparkering i Fridtjof Nansens Veg (FNV) og Roald Amundsens veg (RAV). Grunnet generell knapphet på biloppstillingsplasser i Fjelltun-området blir også gatene brukt til parkering for andre som ikke bor i disse gatene. I tillegg er det mye parkering av firmabiler. For å rydde opp i situasjonen ønsker vi å utforske muligheten for å etablere soneparkering i FNV og RAV. I prinsippet kan hvem som helst kontakte Ålesund Kommune for å foreslå en slik løsning, men styret ønsker et eventuelt vedtak på dette i generalforsamling.

Soneparkering innebærer at beboere med folkeregistrert adresse innenfor soneområdet får parkeringstillatelse. Tillatelsen gjelder for det kjøretøyet en registrerer og betaler for, i den sonen en får tillatelse for og i den perioden det er betalt for. Fordelene med soneparkering er ofte bedre parkeringsmuligheter for beboere innen sonen, redusert mengde langtidsparkering og redusert trafikk og støy.

Parkeringstillatelse koster i dag:

- For beboere Kr. 500,- inkl moms pr. år for bil nummer 1 og kr. 1750,- inkl moms pr. år for bil nummer 2.
- For studenter Kr 250,- inkl moms pr semester
- For midlertidig bosatte: Kr. 400,- pr uke inkl moms.
- Gjesteparkering koster 50.- pr. dag inkl. moms

Styrets innstilling

Styret er enstemmige om forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal utforske muligheten for å etablere soneparkering i FNV og RAV og eventuelt forsøke å få etablert dette.

Arbeidet igangsettes snarest mulig.

Sak 9

Godkjenning av ny avkjørsel utenfor FNV8 av Ålesund kommune

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Utenfor FNV8 (røde huset) er det per i dag anlagt parkeringsplasser basert på et tidligere styrevedtak. En juridisk gjennomgang av dette viser at styrevedtaket er ugyldig ihht borettslagsloven. Videre har ikke implementeringen av vedtaket gjennom endring av avkjørsel blitt søkt og godkjent. Se ellers detaljer knyttet til dette i notat vedrørende parkering fra CLP.

For å rydde opp i situasjonen er det behov for å søke godkjenning av kommunen, samt følge opp eventuelle krav til utbedring kommunen stiller for en slik godkjenning. Kostnader og ansvar knyttet til dette arbeidet kan fordeles på ulike måter, jmf notat fra CLP.

Sett under ett mener styret at parkeringsproblematikken må løses av borettslaget og at det derfor er laget som tar kostnadene med utbedring og at styret får ansvar for å gjennomføre arbeidet.

Styrets innstilling

Styret er enstemmige om forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal følge opp godkjenning av avkjørsel utenfor FNV8. Eventuelle kostnader knyttet til utbedring tas av borettslaget.

Arbeidet igangsettes snarest mulig.

Vedlegg

1. Notat om parkeringsrettigheter - Aksla borettslag(1529727.1).pdf



Advokatfirmaet CLP DA
Sommerrogata 13-15

Postboks 1974 Vika
NO-0125 Oslo

+47 22 87 71 00
clp.no

Foretaksregisteret
NO 991 341 129 MVA

NOTAT

Til
Aksla Borettslag

Fra
Advokatfirmaet CLP DA

Dato
11. mai 2021

Ved
Dina Aspen

Ansv. Advokat
Håvard Skogvoll

NOTAT VEDRØRENDE BRUKSRETTER TIL PARKERINGSPLASSER – AKSLA BORETTSLAG

1 INNLEDNING OG MANDAT

1.1 Kort om bakgrunnen for notatet

Aksla borettslag har kontaktet advokatfirmaet CLP for bistand til utforming av et notat knyttet til en rekke spørsmål vedrørende anleggelse av parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer, bruk og disponering av parkeringsplassene, og eventuell kompensasjon til borettslaget for disse plassene.

Dette notatet er et supplement til notat av 6. mai vedrørende fordelingen av felleskostnader i borettslaget. Vi tar forbehold om at innholdet i notatet bygger på de opplysninger vi har tilgjengelig ved utformingen. Vi tar også forbehold om at enkelte av våre konklusjoner beror på skjønn, og derfor kan stå seg annerledes ved rettslig prøving.

2 FAKTISK BAKGRUNN FOR FREMSTILLINGEN

Det vises til fremstillingen av de faktiske forhold i ovennevnte notat av 6. mai. I forlengelsen av spørsmålene knyttet til fordeling av felleskostnader, har borettslaget også bedt om en utredning vedrørende fordelingen av parkeringsplasser innad i borettslaget.

Borettslaget opplyser at tre av de seks firemannsboligene i borettslag har parkeringsplasser anlagt like utenfor og i tilknytning til disse boligene. Enkelte av parkeringsplassene ble anlagt på 1980-tallet, men det ble også opparbeidet noen parkeringsplasser så sent som i 2016. Styret opplyser om at beboerne i de respektive boliger hvor det er anlagt parkeringsplasser, benytter disse plassene som om de skulle ha en eksklusiv bruksrett til disse. De øvrige andelseiere parkerer på kommunale parkeringsplasser, anlagt langs Fridtjof Nansens veg.

Det er uklart hva som utgjør bakgrunnen for bruken av parkeringsplassene fra 80-tallet, herunder om det foreligger et styrevedtak eller avtale med borettslaget som gir brukerne av disse en eksklusiv

CLP

bruksrett til parkeringsplassene. Praksis er imidlertid at disse plassene utelukkende brukes av beboerne i de aktuelle firemannsboligene.

Hva gjelder plassene som ble anlagt i 2016, er disse et resultat av at daværende styreleder og et tilhørende styremedlem i 2015 fattet et vedtak om at beboerne i den aktuelle firemannsbolig fikk rett til å anlegge parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer. Det er for styret litt uklart om dette vedtaket innebar at de aktuelle beboerne fikk eiendomsretten til det området der parkeringsplassene skulle anlegges, eller om det var tale om at beboerne fikk en form for bruksrett til parkeringsplassene som skulle opparbeides. Det ble uansett avtalt at de aktuelle beboerne selv skulle besørge og bekoste opparbeidelsen av plassene.

Spørsmålet i det foreliggende er først og fremst hvilke rettigheter brukerne av de aktuelle parkeringsplassene har knyttet til disse, herunder om det er snakk om varige eller midlertidige bruksretter, eller om enkelte av beboerne sågar har fått eiendomsretten til arealene der det i 2016 ble anlagt parkeringsplasser.

3 SAKENS RETTSLIGE SIDE – INNLEDNING

Utgangspunktet etter borettslagslova er at alle andelseiere har lik rett til bruk av fellesarealer, uavhengig av hvor fellesarealene måtte befinne seg, jf. brl. § 5-1. Dette gjelder som et utgangspunkt også for bruken av biloppstillingsplasser. Hver eier har derfor lik rett til bruk av disse. Borettslaget har imidlertid mulighet til å gi den enkelte andelseier eksklusiv bruksrett til enkelte områder, jf. § 5-11. Dette er ikke uvanlig i borettslag. Adgangen til å utstede eksklusive bruksretter til fellesarealer faller antageligvis utenfor styrets oppgaver etter brl. § 8-8, og krever derfor samtykke fra generalforsamlingen, jf. § 8-9.¹

Eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass forutsetter grunnlag i et rettsstiftende moment. Rettsstiftende moment kan typisk være muntlig eller skriftlig avtale, lov, vedtak eller hevd. I dette tilfellet er det aktuelt å se på om vedtaket fra 2015 er et slikt rettsstiftende moment, og om bruksrett til plassene fra 1980-tallet er hevdet.

4 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER KNYTTET TIL VEDTAK I 2015

4.1 Det rettslige utgangspunktet

For spørsmålet om bruksrett til parkeringsplasser som bygger på vedtaket fra 2015, reiser det seg to hovedspørsmål. For det første må det avklares om styret i realiteten ga bort eiendomsretten til de aktuelle fellesarealene. En slik avståelse vil klart nok være i strid med brl. § 3-3 om ulovlige utdelinger, og som et utgangspunkt være ugyldige.

Det andre spørsmålet knytter seg til om styret ga bort en eksklusiv bruksrett til de aktuelle parkeringsplassene. Dersom svaret er ja, må det avgjøres hva innholdet i bruksretten er, og om styret i det hele tatt hadde anledning til å utstede en slik eksklusiv bruksrett.

¹ Merk at dette spørsmålet fremstår som noe usikkert. Dette notatet legger i all hovedsak til grunn at vedtaket er ugyldig. Se nærmere om dette under punkt 4.3 flg.

CLP

Hvorvidt det er fattet et gyldig vedtak i det foreliggende, beror på en konkret vurdering av vedtaket. Det aktuelle styrevedtaket lyder som følger:

"Styret i Aksla borettslag godkjenner ved dette søknad om utbygging av parkeringsplasser på fellesareal til beboere i Fritjof Nansens Veg 8a. Godkjenning innebærer at beboerne i Fritjof Nansens Veg 8a selv betaler for utbygging, og vil med dette disponere plassene. Styret viser til at før utbygging var det kun murkanter, en trapp og jord med gress. Styret er meget positivt innstilt på at eiere/beboere utbedrer eiendommer til nyttig bruk".

4.2 Vedtaket innebærer ingen overføring av eiendomsrett

Slik CLP oppfatter ordlyden i vedtaket, kan ikke dette vedtaket anses for å overføre eiendomsretten til de aktuelle arealene. Slik vi leser vedtaket, er det mer nærliggende at dette er å regne som en avtale om eksklusiv bruksrett, mot at de aktuelle andelseierne selv besørger og bekoster gjennomføringen av de aktuelle parkeringsplassene. Et vedtak om overføring av eiendomsretten ville helt klart være et ugyldig vedtak og en ulovlig utdeling etter brl. § 3-3, og det fremstår ikke som om dette er hensikten her.

Det er derfor vår oppfatning at det ikke er tale om en overføring av eiendomsretten til de aktuelle områdene. Merk at denne vurderingen er basert på de faktiske forhold slik vi har oppfattet dem, og derfor kan stå seg annerledes ved en rettslig prøving. Vår oppfatning er derfor at styret ikke har gitt bort arealer til de aktuelle andelseiere, og at disse arealene fremdeles må anses som fellesarealer som i utgangspunktet kan brukes av samtlige andelseiere.

4.3 Vedtaket gir antageligvis ingen eksklusiv bruksrett

Basert på det som fremkommer i punkt 4.2 over, er det mer nærliggende at vedtaket innebærer en eksklusiv bruksrett for de aktuelle andelseierne til å benytte seg av parkeringsplassene som disse anlegger på fellesarealene. Også en slik rett forutsetter imidlertid at det aktuelle vedtaket er gyldig.

Et vedtak som gir rett på en midlertidig eksklusiv bruksrett vil kunne være gyldig, såfremt vedtaket ikke strider med kravene til likebehandling og myndighetsmisbruk. Det er noe uklart om et slikt styrevedtak forutsetter at styret har fått delegert myndighet fra generalforsamlingen til å fatte slike vedtak, men antageligvis vil et slikt vedtak stride mot styrets kompetanse etter brl. § 8-9 nr. 5. Vedtaket krever derfor i utgangspunktet generalforsamlingens tilslutning på 2/3 flertall. Vi legger dett til grunn i den videre behandling av spørsmålene under punkt 5 flg.

Vårt utgangspunkt er derfor at vedtaket er ugyldig også som et rettsstiftende moment for eksklusive bruksretter for de aktuelle andelseierne.

4.4 Forutsatt at vedtaket er gyldig – hva innebærer en eksklusiv bruksrett?

I dette punkt 4.4. tas det utgangspunkt i at styret hadde rett til å fatte vedtak som ga enkelte andelseiere eksklusive bruksretter.

CLP

En eksklusiv bruksrett gir den enkelte andelseier en enerett til å bruke fellesarealer på bekostning av andre andelseiere. En slik eksklusiv bruksrett vil som det klare utgangspunkt gis midlertidig, og det skal svært klare holdepunkter til for at et vedtak anses å gi en varig bruksrett.

En midlertidig brukstillatelse innebærer at den gjelder for en forhåndsbestemt tid, eller det kan endres ved enighet mellom alle eierne eller ved senere vedtak i generalforsamling. Eneretten er videre midlertidig når denne gjelder så lenge bruksrettighetshaveren er eier av boenhet i borettslaget.

Merk at en midlertidig rettighet som et klart utgangspunkt ikke blir overdratt til ny eier av en boenhet, selv om en kjøpekontrakt skulle si at boenheten selges med parkeringsplass. Dette innebærer som et utgangspunkt at nye eiere av andeler som mener å ha varig bruksrett til parkeringsplassene, antageligvis ikke har en slik varig rett. Det er bare når det ikke foreligger særskilte bestemmelser i boligselskapet om noe annet, at det kan legges til grunn at overdragelse av leiligheten kan skje på slik måte at en biloppstillings- eller garasje plass også i utgangspunktet følger med ved overdragelsen.²

4.5 Oppsummering vedrørende parkeringsplasser fra 2015 – vedtaket er ugyldig

Det er vår oppfatning at styret gikk utover sitt mandat ved vedtaket i 2015, og at de fattet et ugyldig vedtak om å gi enkelte andelseiere rett til å anlegge parkeringsplasser på fellesarealene, og samtidig ga dem en eksklusiv bruksrett til disse parkeringsplassene. Vi er derfor at den oppfatning at vedtaket var ugyldig, og at de aktuelle andelseierne ikke har eksklusiv bruksrett til disse plassene, og heller ikke har ervervet eiendomsretten til disse plassene.

Det kan anføres fra disse andelseiernes side at det er urimelig om de skulle miste sine bruksrettigheter. Det kan også hevdes at borettslaget har opptrådt passivt, og at dette etablerer en rett for de aktuelle andelseierne. Til dette kommer det at det skal svært mye til for at rimelighetsbetraktninger eller passivitet kan gi hjemmel for en bruksrett.³ Det er vår klare oppfatning at terskelen for dette ikke er oppfylt her.

I forlengelsen av dette kan det også nevnes at vedtaket i utgangspunktet ikke bare er en avtale om bruksrett, men også en avtale om opparbeidelse av nye parkeringsplasser på fellesarealer som egentlig er avsatt til hage.

Det er generalforsamlingen som avgjør om det skal opparbeides nye biloppstillingsplasser. Domstolene har godtatt at generalforsamlingen har svært stor myndighet til med alminnelig flertall å vedta opparbeidelse av biloppstillingsplasser og garasjer selv om det innebærer at fellesareal omdisponeres fra et formål til et annet.⁴ Her er det imidlertid ikke generalforsamlingen som har sørget for omdisponeringen, men styret. Dette i seg selv vil gjøre vedtaket ugyldig.

5 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER FRA 1980-TALLET

² Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, s. 310

³ Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, s. 331

⁴ Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, s. 321

CLP

For parkeringsplassene fra 80- 90-tallet er det aktuelt å vurdere om det foreligger et rettsstiftende moment i form av hevd.

Vilkårene for hevd av bruksrett fremgår av hevdslova § 7, og bestemmelsen lyder som følger (vår understreking):

" Den som brukar eller har tingen som om han var bruksrettshavar, hevdar bruksrett. Dette gjeld og for særlege bruksrettar som vegrett og anna.
Føresegnene i §§ 2-6 gjeld tilsvarande."

Av den siterte bestemmelsen fremgår det at hevdslova § 5 også gjelder for bruksrettshevd. Paragraf 5 fastsetter følgende:

"Den som har tingen til forvaring, leige, lån eller pant, kan ikkje hevda eigedomsrett. Det same gjeld den som har ein annan rett til å sitja med tingen."

Bestemmelsen innebærer at hevd av en bruksrettighet er utelukket dersom vedkommende fra før av har bruksrett. Bakgrunnen for regelen er at rette eier ikke har en oppfordring til å gripe inn og stoppe bruken, ettersom den er rettmessig.⁵⁶ I juridisk teori er det lagt til grunn følgende⁷:

"At brukeren tror han eier tingen, er likegyldig dersom hans bruk for rette eier fortøner seg som utslag av en rett som følger av alminnelige regler, eventuelt av den begrensede rett eieren har gitt ham."

Det er med andre ord ikke avgjørende hva brukeren selv har trodd, så lenge den utøvde bruken er i tråd med den retten som foreligger. Eksempel er der en person tror han er eier av en eiendom, men egentlig bare har en bruksrett. Dersom vedkommende utøver en bruk av eiendommen som samsvarer med bruksretten vil han ikke kunne hevde en eiendomsrett. Så lenge den utøvde bruken ikke går utover bruksretten, er det irrelevant hvilken rett vedkommende trodde han hadde.

Det er derfor vår konklusjon at det ikke er gitt noen eksklusive bruksrettigheter knyttet til plassene fra 1980-tallet, og at hver enkelt andelseier derfor som et utgangspunkt har lik rett til å benytte seg av disse plassene.

6 KAN GENERALFORSAMLINGEN VEDTA EN EKSKLUSIV BRUKSRETT FOR NOEN AV PARKERINGSPLASSENE, OG MÅ DETTE TINGLYSES?

⁵ Note 26 til hevdsloven § 5 på Rettsdata.

⁶ Merk likevel; dersom bruken overskrider rammen for den retten hevdspretendenten har, vil ikke § 5 stenge for hevd. For å hevde en rett som strekker lengre enn den man allerede har kreves at overskridelsen er av en slik art at den kan konstateres av eieren og at den ikke er ubetydelig, se Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, 2016 s. 370. Så lenge andelseierne ikke har aktivt bortvist andre andelseiere som har brukt parkeringsplassen eller opptrådt på en måte som vitner om en *eksklusiv* bruksrett, og dette har vært synlig for borettslaget, vil § 5 stenge for hevd i foreliggende sak.

⁷ Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, 2016, s. 369. Se også LB-2017-62643, der en part anførte at hun hadde hevdet rett til en parkeringsplass.

CLP

6.1 Borettslagets mulighet til å gi eksklusive bruksrettigheter

Som nevnt under punkt 4, er det ikke noe i veien for at enkelte andelseiere gis midlertidige, eksklusive bruksrettigheter til borettslagets fellesarealer. For at et vedtak om slike rettigheter skal være gyldig, forutsettes det imidlertid antageligvis at det konkrete vedtaket fattes i generalforsamling, eller ved at generalforsamlingen stemmer over et vedtak som sier at styret skal få myndighet til å inngå slike avtaler innenfor visse rammer, eventuelt vedtektsfester en slik myndighet for styret. Vi anbefaler at dette drøftes på generalforsamling. Generalforsamlingen har også mulighet til å fatte direkte vedtak om at konkrete andelseiere skal få eksklusive bruksrettigheter. Dette krever flertall på 2/3.

Merk at disse vedtakene ikke vil være evigvarende og knyttet til andelen, men at de kan senere endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.⁸

I tilknytning til parkeringsrettigheter, er det svært vanlig at borettslag vedtektsfester såkalte bruksreglement, hvor styrets nærmere oppgaver knyttet til forvaltningen av parkeringsplassene fremgår. Styret bør vurdere om det bør vedtektsfeste en bruk av et slikt bruksreglement, hvor de detaljerte reglene for bruk fastsettes i selve bruksreglementet. Se nærmere om bruksreglement under punkt 8.2.

Merk at det i bruksreglementet kan stilles vilkår for bruken, herunder at det skal betales en form for vederlag for denne.

6.2 Behov for tinglysing

Borettslagsloven § 6-2 fastsetter at rettsserverv som knytter seg til en andel i et borettslag *kan* registreres i grunnboken. Det er altså ikke et krav om registrering, men det er heller ikke noe i veien for at dette gjøres.

Dersom styret utformer et godt bruksreglement som håndteres på en god måte, vil det antageligvis ikke være noe behov for tinglysing.

6.3 Prissetting av eventuelle eksklusive bruksretter til parkeringsplasser – skal det betales et vederlag?

Det er ingen rettslige krav for hvordan bruken av en parkeringsplass skal prissettes i et borettslag. Ettersom utgangspunktet er at samtlige andelseiere har lik rett til å bruke plassene, skal også samtlige dekke kostnadene til parkering gjennom felleskostnadene. Ettersom det er mulighet til å inngå avtaler om eksklusive bruksrettigheter, må det imidlertid være adgang til å differensiere mellom de andelseiere som gis en slik bruksrett, og de som ikke får dette.

Det vil antageligvis være mulig å differensiere felleskostnader slik at bruken og tilgang til parkeringsplasser reflekteres i felleskostnadene. Dette vil antageligvis være kostnader som kan "løftes ut" og faktureres særskilt til den enkelte rettighetshaver etter bruken, jf. brl. § 5-19 første ledd siste bokstav.

⁸ Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, s. 319-320.



CLP

Det kan imidlertid være hensiktsmessig at borettslaget oppretter et bruksreglement som regulerer de fleste sider ved bruken av parkeringsplasser, herunder hvilket vederlag som skal betales for slik bruk. I et slikt tilfelle vil styret kunne kreve leie eller andre beløp til dekning av kostnader som skal utlignes særskilt på brukere av biloppstillingsplasser. Merk at det ikke foreligger noen plikt til å utnytte fellesareal på maksimal regningsvarende måte, og styret er derfor ikke nødt til å ta markedsleie for en biloppstillingsplass. Det er med andre ord ikke i strid med fellesskapets interesse at betaling for bruk av en biloppstillingsplass ikke settes til markedsleie, men at brukeren får en økonomisk rimelig ordning.⁹

Borettslaget har for øvrig, med tilslutning fra 2/3 på generalforsamling, rett til leie ut fellesarealer på vanlig vis. Vi bemerker imidlertid at det er langt mer hensiktsmessig at bruken av parkeringsplasser fordeles ved et bruksreglement, ettersom et bruksreglement kan endres av borettslaget, mens en leieavtale ikke kan endres uten etter samtykke fra den enkelte.

6.4 Kan borettslaget selge parkeringsplasser til andelseiere?

Svaret på dette er antageligvis ja. Et vedtak om salg av fellesarealer vil imidlertid være et vedtak som ligger utenfor styrets alminnelige disposisjonsrett, og vil derfor kreve 2/3 flertall i generalforsamling. Vi bemerker at en andelseier som måtte få eiendomsrett til deler av borettslagets (tidligere) fellesarealer, ikke mister noen rett til å benytte seg av borettslagets fellesarealer ellers.

Vi bemerker for øvrig at det kan tenkes at et slikt salg kan hevdes å være en urimelig fordel til skade for andre andelseiere, ettersom det er begrenset med fellesarealer i borettslaget, og da særlig arealer som kan ombygges til parkeringsplasser. Et slikt salg vil derfor kunne tenkes å være i strid med reglene om mindretallsvern og myndighetsmisbruk, jf. brl. §7-13, selv om det betales vederlag. Dette spørsmålet er imidlertid uklart.

Selve vederlaget i et eventuelt slikt salg må også gå klar av reglene om mindretallsvern og myndighetsmisbruk. Salg til underpris vil også kunne kategoriseres som en ulovlig "utdeling" etter brl. § 3-3, slik at en parkeringsplass solgt på "billigsalg" uansett vil være ugyldig også etter denne regelen.

7 OPPRYDDING AV PARKERINGSPLASSENE FRA 2015

7.1 Kort om den faktiske bakgrunnen for problemstillingen

Parkeringsplassene som ble anlagt etter styrevedtaket i 2015, ble anlagt for de aktuelle andelseiernes egen regning. Parkeringsplassene er ikke omsøkt hos kommunen, og derfor heller ikke godkjent. Avkjørselens utforming strider mot offentligrettslige krav, og det kan tenkes at kommunen vil kunne fatte vedtak om retting av tiltaket.

7.2 Hvilke krav har andelseierne som har fått godkjenning fra styret til å benytte arealet som parkeringsplass?

⁹ RG-1964-85.

CLP

Spørsmålet er om de aktuelle andelseierne kan kreve at de skal få disponere de aktuelle arealene eksklusivt på bakgrunn av styrevedtaket i 2016.

Det er vår oppfatning at vedtaket fra 2016 antageligvis må holdes for å være ugyldig, ettersom dette vedtaket skulle vært gitt med samtykke fra generalforsamlingen. Dette innebærer at disse andelseierne som et utgangspunkt antageligvis ikke har rett til å kreve å få benytte disse arealene som eksklusive parkeringsplasser.

Forutsatt at vedtaket skulle vært gyldig, ville disse andelseierne hatt en slik bruksrett. Det er imidlertid vanskelig å si om det uansett ville vært anledning til å opprettholde et krav overfor styret å skulle benytte seg av arealer som uansett er ulovlig etter offentligrettslige forhold.

7.3 Kan andelseierne kreve tilbakeføring av sine utgifter dersom borettslaget skulle vedta økte felleskostnader for eksklusiv disponering av disse plassene?

Andelseierne kan ikke kreve disse kostnadene tilbakeført ved å fremsette et krav mot borettslaget.

Det kan imidlertid reises spørsmål om hvorvidt de tidligere styremedlemmene som fattet vedtaket er erstatningspliktig overfor de aktuelle andelseierne på bakgrunn av reglene om styreansvar etter brl. § 12-1. Bestemmelsens første ledd lyder som følger (våre understrekninger):

"Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar³ eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktlaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene."

Bestemmelsen legger opp til at et eventuelt ansvar må vurderes konkret opp mot det enkelte styremedlem, og ikke til styret som sådan. Det følger av rettspraksis at terskelen for å anses uaktsom ved utøvelsen av styreoppgaver i borettslagssaker er høyere enn som medlem av et styre i alminnelige næringsdrivende selskaper. I dom fra Oslo tingrett uttales sågar at "Når styremedlemmer har handlet etter eget beste skjønn og gjort så godt de har kunnet for å ivareta lagets interesser, skal det mye til for å holde dem erstatningsansvarlige".¹⁰

Det er ikke utelukket at vedtaket fra 2015 kan være en erstatningsbetingende handling, ettersom vedtaket klart nok går utover de disposisjoner daværende styremedlemmer hadde anledning til å fatte. I et slikt tilfelle vil de aktuelle tidligere styremedlemmene kunne være erstatningsansvarlig for de kostnader som andelseierne pådro seg i anledning opparbeidelsen av parkeringsplassene. Samtidig vil det antageligvis kunne innvendes at de aktuelle andelseierne vil kunne måtte bære hele eller deler av tapet selv etter reglene om lemping, ettersom det nok kan innvendes at disse andelseierne burde skjønt at styret ikke hadde rett til å gjennomføre den aktuelle disposisjonen, jf. brl. § 12-2. Dette er imidlertid svært uklart, og vil kunne stille seg annerledes ved rettslig prøving.

Det kan også stilles spørsmål ved om et slikt krav på "tilbakebetaling" uansett er foreldet, ettersom det er mer enn tre år siden de aktuelle andelseierne gjennomførte tiltaket med de kostnader dette innebar.

¹⁰RG-1997-1308.

CLP

7.4 Kan borettslaget pålegge andelseierne i den aktuelle boligen om å søke og få godkjent parkeringsplassene av kommunen?

Det foreligger ingen rettslige grunnlag for et slikt krav. Dersom de aktuelle andelseierne skulle fastholde at de har en eksklusiv bruksrett – eller eiendomsrett – til parkeringsplassene, er det imidlertid ikke noe i veien for at styret selv kontakter kommunen med opplysninger om den ulovlige avkjørselen og de ulovlig opparbeidede parkeringsplassene.

Det er uansett vår oppfatning at disse arealene fremdeles tilhører borettslaget, og derfor faller innunder styrets ansvarsområde. Plikten til å sørge for at fellesarealer overholder offentligrettslige regler, faller antageligvis innunder styrets alminnelige oppgaver etter brl. § 8-8. Selv om det skulle knytte seg en gyldig eller en ugyldig bruksrett til disse arealene, vil styret fremdeles kunne ha en plikt til å forsikre seg om at fellesarealene i seg selv er godkjente.

7.5 Hvem må bære kostnadene ved tilbakeføring ved krav fra kommunen?

Ettersom det er styret, som representant for borettslaget, som har det overordnede ansvaret for at fellesarealene overholder offentligrettslige krav, vil det som et utgangspunkt være borettslaget som vil være ansvarlig for disse kostnadene. Disse utgiftene vil i så fall dekkes gjennom felleskostnadene, og om nødvendig innebære styret må oppjustere felleskostnadene. Til slutt vil utgiftene uansett bæres av den enkelte andelseier som får sine fellesutgifter oppjustert.

Det kan imidlertid tenkes at både tidligere styremedlemmer og de aktuelle andelseierne kan være erstatningsansvarlig overfor borettslaget. De tidligere styremedlemmene vil kunne være erstatningsansvarlige fordi de ikke fulgte opp hvor plassene skulle anlegges og forsikret seg om at disse ble anlagt i henhold til offentligrettslige krav.

De aktuelle andelseierne har gjennomført tiltak som klart nok er i strid med plan- og bygningsloven. Dette vil antageligvis stride mot kravet om at den enkelte andelseier skal "fare fint med" fellesarealene, jf. brl. § 5-11. Brudd på dette vil kunne utløse erstatningsansvar overfor borettslaget.

Dersom borettslaget pådras kostnader som følge av pålegg fra kommunen, vil resultatet antageligvis kunne være at borettslaget vil kunne fremsette et krav overfor disse. Vi bemerker at dette er usikkert og ville kunne stå seg annerledes ved en rettslig prøving.

Det er i alle tilfelle opp til generalforsamlingen å avgjøre om det krav om erstatning i det hele tatt skal fremsettes mot andelseiere eller tidligere styremedlemmer, jf. brl. § 12-3.

8 AVSLUTTENDE KOMMENTARER**8.1 Oppsummering**

Det er vår oppfatning at det ikke foreligger noen gyldige, eksklusive bruksrettigheter tilknyttet parkeringsplassene på borettslagets eiendom. Dette gjelder både for parkeringsplassene som har vært benyttet siden 1980-tallet, og parkeringsplassene ble anlagt etter styrevedtaket i 2015. Dette betyr, som et utgangspunkt at samtlige andelseiere har like stor rett til å bruke disse

CLP

parkeringsplassene. I praksis brukes imidlertid plassene eksklusivt, og enkelte andelseiere er "tvunget" til å parkere på kommunal eiendom.

Ettersom praksis ikke gjenspeiler de rettslige forhold, er det vår anbefaling at borettslaget i generalforsamling forsøker å komme til en løsning som ligger innenfor borettslagslovens regler.

Dette innebærer for det første at det er anledning til å vedta i generalforsamling at enkelte andelseiere skal kunne ha en midlertidig, eksklusiv bruksrett til for eksempel parkering. Vi bemerker at det er vår oppfatning at alle andelseiere har lik rett til bruk av parkeringsplasser. Det er imidlertid ikke nok parkeringsplasser til alle. Dersom generalforsamlingen skulle ønske at enkelte andelseiere skal ha en midlertidig, eksklusiv bruksrett, tilsier det selskapsrettslige likhetsprinsipp at alle interessenter skal ha en lik sjanse til å kunne få en slik bruksrett. I realiteten innebærer dette at retten til eksklusiv bruksrett kan avgjøres på loddtrekning.

Videre er det viktig at andelseierne har klart for seg at bruksrett til parkeringsplasser er midlertidig. Dette innebærer at parkeringsplassen ikke "blir med" ved salg av en boenhet.

8.2 Anbefaling - bruksreglement

Det er viktig at styret, i forkant av generalforsamling, informerer borettslaget om deres syn på gyldigheten av dagens bruk av parkeringsplassene som eksklusive for enkelte av andelseierne. Generalforsamlingen bør først og fremst ha til formål å komme til enighet om en felles forståelse om hvilke rettigheter som faktisk gjelder i tilknytning til plassene.

Deretter er det vår klare anbefaling at generalforsamlingen vedtar et bruksreglement som kan være førende for videre drift knyttet til parkering i borettslaget. Et bruksreglement kan gjøre driften knyttet til parkeringsplassene svært mye lettere for fremtiden, og vil kunne styre hvem som til enhver tid har rett til å bruke de ulike parkeringsplassene. Styret bør derfor utarbeide et forslag til bruksreglement som kan presenteres i generalforsamling. Generalforsamlingen kan og bør deretter vedtektsfeste at borettslaget skal ha et bruksreglement for parkeringsplassen.

Et bruksreglement bør minimum inneholde følgende punkter/reguleringer:

- a) Bruksregister
- b) Søknad og godkjenning av ny bruker
- c) Ansiennitetsregler
- d) Bruksrettens faktiske omfang
- e) Endringer av fordeling av plasser
- f) Vedlikehold og endringer
- g) Vederlag for bruken
- h) Sikkerhetsrutiner
- i) Forsikring
- j) Frivillig og tvangsmessig opphør av bruk

Generalforsamlingen vedtar bruksreglementet. Styret vil ha mulighet til å gjøre mindre inngripende endringer i reglementet uten at dette forutsetter ny behandling i generalforsamling. Større endringer som innebærer helt nye forpliktelser for brukerne, skal likevel vedtas av generalforsamlingen.



Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet CLP DA

Stian Lockert
Advokatfullmektig



Sak 10

Utredning av salg av parkeringsplasser til andelshavere – langsiktig løsning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Til tross for at alle parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer inntil nå har vært felles har plassene i praksis blitt disponert primært av andelshavere i tilknytning til parkeringsplassene. Det er nødvendig å få på plass en langsiktig løsning for parkeringsproblematikken og en mulighet er å selge plassene til andelshavere i tilknytning til plassene.

For at dette skal gjennomføres på en god måte er det nødvendig å utrede dette ytterligere både økonomisk og juridisk. Jmfr notat fra CLP er det blant annet viktig å sikre at prissetting skjer på en uhildet måte.

Styret mener et eventuelt salg er en mulig god løsning på lang sikt da dette vil avklare parkeringssituasjonen for alle parter. Det skaper også større forutsigbarhet ifbm kjøp og salg. I tillegg vil det generere inntekter til laget, som blant annet kan benyttes til å anlegge ytterligere parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret er enstemmige om forslaget

Forslag til vedtak

Styret skal utrede muligheten for å selge parkeringsplasser til andelshavere tilknyttet dagens plasser. Et eventuelt salg skal godkjennes på (ekstraordinær) generalforsamling.

Arbeidet skal igangsettes snarest mulig og et endelig forslag skal presenteres laget senest på generalforsamling 2022.



Sak 11

Utredning av muligheter for nye parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har tidligere blitt utforsket muligheter for å anlegge ytterligere parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer. I forbindelse utredning av parkeringssaken i inneværende år kom det flere forslag og ønsker fra andelshavere om å anlegge ytterligere plasser.

I forbindelse med øvrig arbeid knyttet til parkering mener styret at en systematisk gjennomgang av eventuelle muligheter for dette burde gjennomføres. Dette vil være tid- og ressurskrevende og det er derfor ønskelig med et tydelig signal fra borettslaget om at en slik utredning er ønskelig.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig om forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for nye parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer. Både tekniske, juridiske og økonomiske aspekter skal kartlegges i utredningen.

Arbeidet skal igangsettes snarest mulig og et endelig forslag for videre oppfølging/arbeid skal presenteres laget senest på generalforsamling 2022.



Sak 12

Justering av fordelingsnøkkel og felleskostnader

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med innlemming av fellesarealer i leilighetene i noen av husene i borettslaget er det nødvendig å justere felleskostnadene. Styret kan i prinsippet justere disse uten vedtak fra generalforsamling, men ettersom det er udokumentert hva dagens fordelingsnøkkel faktisk er, samt at det må vurderes om denne gjenspeiler en akseptabel og rimelig fordeling knyttet til arealutvidelser, ønsker styret et generalforsamlingsvedtak på dette. Dette er også i tråd med råd fra CLP advokater.

Dagens fordelingsnøkkel viser at det er tatt i bruk en variabel vektning av arealene. En omtrentlig fordeling i dag er 70 NOK per kvm inntil 63 kvm og deretter 50 NOK per kvadrat over 63 kvm. Dette er basert på en estimert størrelse av pikerommene til ca 8 kvm.

Styret er av den oppfatning at fordelingsnøkkel kan justeres for å bedre reflektere verdiøkning der areal overskytende 63 kvm er tatt i bruk (gjelder også pikerommene). Dette også for å unngå urimelig høye felleskostnader for andelshavere som har gjort en slik utvidelse.

Forslaget til justering av fordelingsnøkkel innebærer at dagens sats på 70 NOK for areal inntil 63 kvm beholdes, men at overskytende areal (pikerom eller utvidelser) får en faktor på 35 NOK per kvm. Tabellen viser noen eksempler på hva slags felleskostnader en slik fordelingsnøkkel vil innebære for ulike typer leiligheter i borettslaget.

Se vedlegg for tabell.

Styrets innstilling

Styret er enstemmige om forslaget.

Forslag til vedtak

Fordelingsnøkkel justeres på følgende måte:

Fordelingsnøkkel = 70 NOK*Areal A + 35 NOK *Areal B, hvor

- Areal A = 0 - 63 kvm
- Areal B = > 63 kvm (herunder pikerom)

Felleskostnader justeres umiddelbart basert på ny fordelingsnøkkel. Ved behov for oppmåling av areal skal dette foretas snarest mulig.

Vedlegg

1. Fordelingsnøkkel.pdf
2. Notat om felleskostnader - Aksla borettslag(1527963.1).pdf



Areal	Beregnet felleskostnad med gammel fordelingsnøkkel (NOK)	Beregnet felleskostnad med ny fordelingsnøkkel (NOK)
53 kvm	3 846	3710
63 kvm	4 398	4410
63 kvm + 8 kvm (pikerom)	4 806	4690
63 kvm + 36 kvm (utvidelse)	6210	5670



Advokatfirmaet CLP DA
Sommerrogata 13-15

Postboks 1974 Vika
NO-0125 Oslo

+47 22 87 71 00
clp.no

Foretaksregisteret
NO 991 341 129 MVA

NOTAT

Til
Aksla Borettslag

Fra
Advokatfirmaet CLP DA

Dato
6. mai 2021

Ved
Dina Aspen

Ansv. Advokat
Håvard Skogvoll

ENDRING AV FOREDELINGSNØKKELE FOR FELLESKOSTNADER – AKSLA BORETTSLAG

1 INNLEDNING OG MANDAT

1.1 Kort om bakgrunnen for notatet

Advokatfirmaet CLP har blitt anmodet av Aksla Borettslag (**Borettslaget**) i Ålesund om å utforme et notat med en utredning vedrørende en rekke spørsmål om endring av fordelingen av felleskostnader i borettslaget, samt foreta en vurdering av de rettslige sidene knyttet til flere spørsmål om parkering på borettslagets fellesområder. Formålet med notatet er å gjøre rede for de rettslige sider ved de ulike spørsmålene, slik at generalforsamlingen i borettslaget har et best mulig avgjørelsesgrunnlag når de ulike spørsmålene skal opp til behandling senere i år.

Bakgrunnen for at Borettslaget har henvendt seg for juridisk bistand, er at enkelte medlemmer i borettslaget har utvidet sine boenheter til å inkludere deler av borettslagets fellesarealer. Dette har gjort at enkelte av de andre andelseiere ønsker at dagens fordeling av felleskostnader skal endres for å reflektere dette.

Styret ønsker også en redegjørelse knyttet til bruken av enkelte parkeringsplasser som er opparbeidet av enkelte andelseiere på borettslagets fellesarealer, herunder om tidligere styre har gått utover sitt mandat når de har gitt bort arealer til slik parkering. En redegjørelse for spørsmålene knyttet til parkering gjøres i et eget notat.

1.2 Oppsummerende konklusjoner – felleskostnader

Justering av fordelingsnøkkelen for felleskostnader kan etter burettslagslova (brl.) § 5-19 annet ledd, endres dersom alle andelseiere tilslutter seg endringen. Slik CLP oppfatter saken, vil det imidlertid ikke være aktuelt at samtlige eiere tilslutter seg slik endring. Våre vurderinger er derfor gjort med utgangspunkt i brl. § 5-19 første ledd, som innebærer at borettslaget *må* endre fordelingsnøkkelen dersom visse vilkår er oppfylt. Dette selv om majoriteten av borettslagets medlemmer motsetter seg slik endring.



CLP

Under følger en kortfattet oversikt over våre vurderinger:

- 1) Det er vår oppfatning at de arealjusteringer som er gjort ved enkelte av borettslagsandelen antageligvis utløser et krav om at fordelingsnøkkelen skal endres, ettersom det må antas å ha skjedd en *vesentlig endring av verdiforholdene* som ligger til grunn for gjeldende fordelingsnøkkel. En slik endring er hjemlet i brl. § 5-19 første ledd.
- 2) Vi bemerker at den enkelte andelseier, dersom vilkåret om vesentlig endring av verdiforholdene er oppfylt, har et *krav* på at fordelingsnøkkelen justeres. Dette gjelder også dersom majoriteten av de øvrige andelseiere skulle motsette seg en endring. Dette innebærer at den enkelte beboer vil kunne anlegge søksmål for domstolene for å kreve fordelingsnøkkelen justert dersom borettslaget ikke ellers skulle vedta en justering. Dette bør kommuniseres klart i generalforsamling.
- 3) Det er vår oppfatning at en justering av fordelingsnøkkelen ligger innenfor de alminnelige oppgaver styret har myndighet til å utføre etter brl. §§ 8-9, jf. 8-8. Det er imidlertid likevel vår anbefaling at saken bør behandles i generalforsamling. Dette for å sikre at hvert medlem i borettslaget får informasjon om de juridiske sider ved avgjørelsen, samt å sikre et best mulig beslutningsgrunnlag. Vi bemerker igjen at individkravet nevnt under punkt 2) rett over, bør fremheves overfor samtlige beboere.

2 ADGANGEN TIL Å KREVE FORDELINGSNØKKELEN ENDRET

2.1 Den faktiske bakgrunnen for ønsket om å endre fordelingsnøkkel

Aksla borettslag, org.nr. 954 012 778, ble stiftet i 1952 og består i dag av seks firemannsboliger med totalt 24 boenheter. Styret opplyser om at de ikke har tilgang til bygge- og finansieringsplanen som ble vedtatt i forbindelse med stiftelsen, hvor den opprinnelige fordelingsnøkkel egentlig skal være fastsatt. Det er derfor uklart hva som opprinnelig lå til grunn for fordeling av felleskostnader i borettslaget.

Borettslaget opplyser imidlertid at fordelingsnøkkelen de seneste 20 år (antageligvis lenger) er gjort med utgangspunkt i størrelsen på de ulike boenhetene – altså med utgangspunkt i boenhetenes areal. Styret opplyser at fordelingen er gjort slik at hver boenhet betaler NOK 70 pr. kvadratmeter opptil 63 kvadratmeters størrelse på en boenhet, og deretter NOK 50 pr. kvadratmeter som overstiger 63 kvadratmeter. Slik CLP har forstått det, har styret ikke tilgang på et formelt vedtak hvor denne fordelingsnøkkelen er vedtatt. CLP tar i dette notatet ikke stilling til gyldigheten av fordelingsnøkkelen slik denne praktiseres i dag, og heller ikke stilling til hvilke implikasjoner det har dersom denne fordelingsnøkkelen er basert på et ugyldig grunnlag.

I generalforsamling i 2006 ble det vedtatt at andelseierne i hver enkelt firemannsbolig selv kunne bli enige om bruken og fordelingen av fellesarealer innad i firemannsboligene. Dette har ført til at enkelte andelseiere har innlemmet fellesarealer inn i egne boenheter, og på den måten utvidet egen boenhet. Slik CLP oppfatter det, var det meningen at slike utvidelser skulle være aksepteres såfremt disse ble gjort med tilslutning av de øvrige andelseiere i den respektive firemannsbolig.

CLP

Styret opplyser at noen av arealutvidelsene er omsøkt og godkjent av kommunen, men at andre utvidelser mangler slik godkjenning. Det er noe uklart hvor mange andeler som har utvidet sine arealer, og hvor store disse utvidelsene er. Styret opplyser imidlertid at enkelte av boenhetene nå anslås å være så store som 96 kvadratmeter, noe som er en økning på omtrent 36 kvadratmeter sammenlignet med opprinnelig størrelse. Det er ikke foretatt noen justering av felleskostnader i etterkant av at arealutvidelsene har funnet sted.

Som følge av utvidelsene, har enkelte medlemmer i borettslaget krevd at fordelingsnøkkelen må endres for å gjenspeile den økning i areal som enkelte av boenhetene har gjennomgått. Andre andelseiere har uttrykt sin motstand mot en slik endring.

I den anledning har styret besluttet å innhente en vurdering av de rettslige sider knyttet til en eventuell justering av dagens fordelingsnøkkel. Styret har laget en opplisting av konkrete spørsmål de ønsker besvart i den forbindelse. Disse er besvart under del 3 i dette notatet.

2.2 Nærmere om burettslagslova § 5-19

Ettersom notatet er ment å gi en redegjørelse for de rettslige sider av adgangen til å justere fordelingsnøkkelen, er det hensiktsmessig å gi en kort redegjørelse for den rettslige adgang til å gjøre slik endring.

Hovedregelen om fordeling av felleskostnader

Fordelingen av felleskostnader skal nedfelles i borettslagets bygge- og finansieringsplan, og kan bare endres i henhold til brl. § 5-19, jf. § 2-6 femte ledd.

Burettslagslova § 5-19 lyder som følger (vår understreking):

§ 5-19. Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.

(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

Dersom ikke annet er avtalt, skal felleskostnadene fordeles etter verdien på boligene.

For å endre til en annen fordelingsnøkkel enn det som er avtalt er hovedregelen at det kreves tilslutning fra samtlige andelseiere, jf. brl. § 5-19 annet ledd. Det er ikke tilstrekkelig med tilslutning fra samtlige som møter i generalforsamling – alle andelseiere som berøres må gi sitt faktiske samtykke.

Burettslagslova åpner imidlertid for at fordelingsnøkkelen kan endres i to unntakstilfeller.

CLP

Endring grunnet "særlige grunner"

Etter § 5-19 første ledd, tredje punktum skal visse kostnader deles etter nytten eller forbruk for den enkelte boenhet dersom "særlige grunner talar for det". Dette er ikke en endring av fordelingsnøkkelen som sådan, men en regel om at visse kostnader kan trekkes ut og fordeles etter nytte eller forbruk. Regelen er ment som en unntaksregel for enkeltkostnader der deling etter den alminnelige fordelingsnøkkelen fremstår som urimelig, se her *Wyller/Lilleholt (2018)*, *Borettslovene med kommentarer*, kommentar til § 5-19.

Dette grunnlaget for endring av deling av felleskostnader vurderes ikke nærmere i det følgende, da det ikke vil kunne gi grunnlag for en permanent endring av fordelingsnøkkelen.

Unntak som følge av endrede forhold

Videre følger det av brl. § 5-19 første ledd andre punktum at delingen av felleskostnader både kan og skal endres der endringer i boligene eller eiendommen for øvrig "fører til vesentleg endring av verditilhøva".

Denne regelen oppstiller en individualrettighet for den enkelte beboer til å kreve endring av delingen av felleskostnadene dersom vilkårene er oppfylt.¹

Bestemmelsen kommer til anvendelse uavhengig av hvilket beregningsgrunnlag som er lagt til grunn i fordelingsnøkkelen, f.eks. om det er basert på verdi, kvadratmeter eller andre kriterier. Spørsmålet om det er skjedd en vesentlig endring må ta utgangspunkt i det avtalte beregningsgrunnlaget – f.eks. endring i verdi eller kvadratmeter, se her lovens forarbeider i NOU 2000:17 på side 198.

Bakgrunnen for regelen er et ønske om å beskytte den enkelte beboer mot at det skal oppstå en urimelig kostnadsdeling som følge av faktiske endringer i bebyggelsen eller eiendommen. Et eksempel som trekkes frem i forarbeidene er der en andelshaver får bygge ut sin bolig:

*"Ein kan fastsetje at kostnadene skal delast etter verdien på bustadene eller etter andre kriterium, til dømes at nokre kostnader skal delast likt, mens andre skal delast etter storleiken på bustadene osv. Dersom det seinare skjer endringar som vesentleg endrar den opphavlege fordelinga, til dømes at ein andelseigar får høve til å utvide sin bustad, vil det - slik departementet vurderer det - vere rimeleg at ein samtidig endrar fordelingsnøkkelen."*²

Hva som innebærer en vesentlig endring må således ta utgangspunkt i den opprinnelige fordelingsnøkkelen og den faktiske endringen som har skjedd, og vurderes konkret. I forarbeidene uttales det følgende om vurderingen:

"Kva som er vesentleg, må avgjerast ut frå omstenda i det einskilde tilfellet, men der endringane i grunnlaget skulle tilseie ei justering av felleskostnadene for den einskilde med meir enn 15-20 prosent, talar det for revisjon. Det skal mindre til før andelseigaren kan krevje revisjon dersom endringane kjem av tiltak som er gjennomførte av laget, til dømes ved ei ombygging, enn der endringane gjeld ytre omstende."

¹ Wyller (2006), *Borettslovkommentaren* s. 483.

² Fra Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 150, vår understreking.



CLP

Dersom det skjer en endring av areal eller verdi som tilsier en endring på mer enn 15-20 % av felleskostnadene for den enkelte vil det normalt være vesentlig. Dette er imidlertid bare en retningslinje, og ikke noe absolutt minstekrav eller noe som nødvendigvis må medføre at det er en vesentlig endring.

3 KAN ELLER SKAL BORETTSLAGET ENDRE FORDERLINGSØKKELEN – SKJEMATISK GJENNOMGANG AV STYRETS SPØRSMÅL

Under følger en skjematisk fremstilling av de konkrete spørsmål styret har bedt CLP om å redegjøre for.

3.1 Skal fordelingsnøkkelen endres for Aksla borettslag?

Som nevnt i punkt 2.2. over, vil borettslaget kunne ha en plikt til å justere fordelingsnøkkelen dersom tilfellet er at verdiforholdet som ligger til grunn for dagens kostnadsfordeling er blitt "vesentlig endret", jf. borettslaget § 5-19 første ledd annet punktum.

I Aksla borettslag har praksis de senere år vært at hver boenhet har betalt NOK 70 per kvadratmeter opp til et areal på 63 kvadratmeter, og deretter NOK 50 per kvadratmeter utover de opprinnelige 63 kvadratmeter. Fordelingen synes å gjenspeile at hver leilighet som et utgangspunkt har et boareal på maksimalt 63 kvadratmeter, men at de leiligheter som disponerer de såkalte "pikerommene" betaler ekstra på felleskostnader for disse arealene. Det foreligger imidlertid ingen bygge- og finansieringsplan som fastsetter dagens fordelingsnøkkel eller redegjør for denne, og det er uklart om dagens praksis gjenspeiler den opprinnelige fordeling. CLP går ikke nærmere inn på gyldigheten av dagens praksis. Vi antar imidlertid at dagens fordelingsnøkkel bygger på arealforholdet mellom boenhetene.

Etter det vi har fått opplyst har flere av boenhetene blitt bygget ut slik at deler av fellesarealer er innlemmet i leilighetene som boareal, slik at enkelte boenheter nå har et samlet areal på rundt 96 kvadratmeter. Dette utgjør en økning på omtrent 50% sammenlignet med de opprinnelige størrelsene på boenhetene.

Denne økningen i boenhetenes areal tilsier klart nok at det foreligger en "vesentlig endring" av forutsetningene for fordelingen av felleskostnadene slik denne gjenspeiles i dagens praksis. Som nevnt under punkt 2.2. fremheves det i lovens forarbeider at en endring på 15-20 % taler for revisjon av felleskostnadene.

Endringer av boligens areal medfører normalt også en endring av boligens verdi, men verdiøkningen vil ikke nødvendigvis være proporsjonal med utvidelsen av boligens areal. CLP har ikke grunnlag for å si noe nærmere om hvordan arealutvidelsen påvirker verdien av den enkelte boenhet i dette konkrete tilfellet. Det er imidlertid vår oppfatning at økningen i areal er av en slik karakter at vilkåret om "vesentlig endring" i brl. § 5-19 første ledd uansett må anses som oppfylt.

På denne bakgrunn er det vår oppfatning at justeringsnøkkelen som et utgangspunkt skal justeres.

3.2 Betydningen av at gjeldende fordelingsnøkkel ikke er dokumentert

CLP

Styret opplyser om at det ikke foreligger noe formelt vedtak som konstituerer dagens fordelingsnøkkel, og at denne fordelingsnøkkel derfor er udokumentert.

Utgangspunktet er at det er den senest gyldig vedtatte fordelingsnøkkel som skal være gjeldende for borettslaget – også der det er usikkert hva denne fordelingsnøkkel faktisk bygger på. Ettersom det er uklart hva som utgjør stiftelsesgrunnlaget for dagens fordelingsnøkkel, kan det stilles spørsmål ved om dagens praktiserte fordelingsnøkkel i det hele tatt er gyldig.

CLP går imidlertid ikke nærmere inn på dette spørsmålet, ettersom det er vår oppfatning at fordelingsnøkkel uansett må justeres på bakgrunn av de arealutvidelser som enkelte boenheter har gjennomgått de senere år.

3.3 Kan borettslaget justere fordelingsnøkkel når denne ikke er dokumentert?

Det er uklart hva som ligger til grunn for dagens fordelingsnøkkel, slik denne er beskrevet over i punkt 2.1, og det er uklart hva som førte til denne fastsettingen, og også på hvilken måte denne ble fastsatt.

I utgangspunktet vil det være den seneste gyldig vedtatte fordelingsnøkkel som vil være riktig og gjeldende fordelingsnøkkel for borettslaget – også der denne fordelingsnøkkel er ukjent og ikke kan dokumenteres. Det er imidlertid usikkert om den fordelingsnøkkel som praktiseres i dag, og som har blitt praktisert siden senest 2001, tilsvarer den senest gyldig vedtatte nøkkel. Dersom dette ikke er tilfellet, vil det kunne argumenteres for at heller ikke nåværende fordelingsnøkkel, slik den praktiseres, er gyldig.

Dette spørsmålet er imidlertid underordnet, ettersom det er CLPs oppfatning at styret uansett har en plikt til å justere gjeldende fordelingsnøkkel på bakgrunn av de arealendringer som har skjedd de senere år. Vi viser her til det som er skrevet i notatets del 2.

3.4 Hvem kan besørge endring av fordelingsnøkkel – styret eller generalforsamling?

I brl. § 5-19 første ledd heter det at fordelingen av felleskostnader "skal" justeres dersom vilkårene er oppfylt, men loven behandler ikke spørsmålet om hvem som kan beslutte dette.

Det er imidlertid klart at så lenge vilkårene i § 5-19 første ledd er oppfylt, krever ikke justeringen tilslutning fra samtlige deltakere eller to tredjedels flertall på generalforsamlingen.³ Alternativet ville være å vanne ut den individuelle rettigheten den enkelte beboer har etter § 5-19 første ledd.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om beslutningen om justeringen av felleskostnadene etter § 5-19 første ledd må fattes av generalforsamlingen, eller om den kan fattes av styret alene.

Endringen av fordelingsnøkkel vil være en plikt som pålegges borettslaget, og kompetansen er ikke særskilt lagt til generalforsamlingen verken i vedtekter eller i lov. Utgangspunktet må derfor være at endringen av fordelingsnøkkel kan fastsettes av styret, som vil instruere forretningsfører.

³ Se også Borettslovkommentaren (2006) Lilleholt m.fl. s. 484.

CLP

En annen sak er at styrets beslutninger som utgangspunkt er begrenset av generalforsamlingens vedtak, jf. brl. § 8-8.

I denne saken anbefaler vi derfor å behandle forslaget på generalforsamlingen, og la generalforsamlingen avgjøre spørsmålet ved simpelt flertall. Dersom forslaget blir godkjent bør justeringen av fordelingen av felleskostnader gjøres som et styrevedtak og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører.

Etter vår vurdering er det likevel viktig at generalforsamlingen informeres om at borettslaget i utgangspunktet har en plikt til å justere fordelingen av felleskostnadene. Generalforsamlingen bør også informeres om at dersom det ikke blir flertall for et forslag om deling av felleskostnadene vil den enkelte beboer kunne gå til søksmål med krav om endring av fordelingen, og vil etter vår vurdering kunne vinne frem med et slikt søksmål, jf. det som skrives i notatets del 2 og i oppsummeringen innledningsvis.

3.5 Kan fordelingsnøkkelen justeres på en måte som gir en variabel pris per kvadratmeter basert på andelenes størrelse?

Spørsmålet er om det kan fastsettes en fordelingsnøkkel hvor det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris pr. kvadratmeter opptil et visst areal, og deretter en annen kvadratmeterpris pr. kvadratmeter som overskyter dette arealet. Gjeldende praksis baserer seg på en slik variabel vektning av arealer.

Det er etter vår oppfatning ikke noe i veien for at en slik deling legges til grunn. Det avgjørende er at en justering som gjøres med grunnlag i brl. § 5-19 første ledd gjøres på bakgrunn av de endrede verdiforholdene. Dette er ikke i veien for en slik variabel vektning av arealer.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett behandler lagmannsretten blant annet spørsmålet om en slik variabel vektning.⁴ I dommen hadde enkelte andelseiere i et borettslag fått tillatelse til å utvide sine boenheter med fellesarealer beliggende i loft og kjeller. I forlengelsen av dette hadde borettslaget i generalforsamling vedtatt å endre fordelingsnøkkelen slik at de opprinnelige boarealer var ble tillagt én faktor, mens utbygde arealer i loft og kjeller ble beregnet utfra en annen faktor. Over tid endret forholdstallet seg flere ganger, slik at forholdstallet i 2006 var slik at de opprinnelige boarealer ble vektlagt 68%, og tilleggsarealer ble vektlagt 32%. Enkelte andelseiere protesterte på utviklingen.

Lagmannsretten mente at denne fordelingen måtte godkjennes. Lagmannsretten uttaler at:

"For den enkelte andelseier vil, slik lagmannsretten ser det, verdien pr. kvadratmeter for tilleggsarealene være bortimot den samme som for det opprinnelige boarealet. Slik sett kunne man tenke seg at felleskostnadene pr. kvadratmeter ble satt til det samme for tilleggsareal som for opprinnelig areal.

Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette, idet en deling 62-38 – dvs. at opprinnelig boareal belastes nærmere dobbelt så høye felleskostnader som tilleggsareal – i hvert fall ikke innebærer en for høy belastning på tilleggsarealene. I hvilken grad fordelingen 62-38 samsvarer med borettslagets faktiske kostnader pr. kvadratmeter, for henholdsvis opprinnelig areal og tilleggsareal, er da ikke avgjørende."

⁴ Dommen er inntatt i LB-2017-158361.

CLP

Lagmannsretten mener altså at det kan være adgang til å fastsette en variabel felleskostnad utfra hva slags type arealer det er tale om. Merk at lagmannsretten indikerer at det også kan være adgang til å fastsette en lik kostnad pr. kvadratmeter innad i en boenhet, uavhengig av hva slags type arealer det er tale om.

På bakgrunn av dette er det vår oppfatning at styret kan fastsette ny justeringsnøkkel basert på en variabel vektning av opprinnelige boarealer og det overskytende.

Merk: Det kan antageligvis stilles spørsmål ved om dagens praksis med betaling av felleskostnader for "pikerommene" kan videreføres, ettersom disse rommene ikke ligger i direkte tilknytning til de ulike boenheter. I realiteten fremstår dette som en slags "leie" for eksklusiv bruksrett til det som i realiteten er borettslagets fellesarealer, som i utgangspunktet kan brukes av samtlige beboere.

Etter vår mening bør disse kostnadene heves ut av felleskostnadene, og heller dekkes gjennom en egen avtale om eksklusiv bruksrett som inngås direkte mellom borettslaget og den aktuelle boenhet som benytter seg av disse pikerommene.

Merk for øvrig også at en variabel fordeling uansett vil være uproblematisk dersom fordelingen skulle vedtas med tilslutning fra samtlige boenheter, jf. brl. § 5-19 annet ledd.

3.6 Hvilken rolle spiller for justering av fordelingsnøkkelen at andelshavere internt i den enkelte firemannsbolig har blitt enige om fordeling av fellesarealer.

Styret opplyser at beboerne i hver firemannsbolig selv har blitt enige om fordelingen av fellesarealer innad i den enkelte firemannsbolig. Spørsmålet er om dette innebærer noen begrensninger på adgangen til å gjennomføre en eventuell justering av felleskostnadene.

Det er vår klare oppfatning at dette ikke innebærer noen slik begrensning. Slik vi forstår det, var formålet med vedtaket på generalforsamlingen i 2006 kun å sørge for en hensiktsmessig bruk av innvendige fellesarealer. Det er lite sannsynlig at styret på dette tidspunktet mente at denne fordelingen skulle innebære noen restriksjoner mot å senere kunne endre felleskostnadene. En slik begrensning ville antageligvis også stride mot det selskapsrettslige likhetsprinsipp.

I forlengelsen av dette er det viktig å ha klart for seg at felleskostnader ikke bare er ment å dekke kostnader som knytter seg til fellesarealer innad i den enkelte firemannsbolig, men også skal dekke alle utgifter ved den daglige driften av borettslaget. Dette inkluderer utvendig vedlikehold, hageområder, utgifter til forretningsfører, juridisk bistand, m.m.

3.7 Kan styret kreve oppmåling av leiligheter dersom enkelte andelseiere motsetter seg dette?

Det klare utgangspunktet etter burettslagslova er at den enkelte andel er eksklusiv for andelseieren, og at andres tilgang til andelen krever samtykke fra den aktuelle andelseier.

Forarbeidene åpner likevel for at boligselskapet skal ha rett til å kreve tilgang til en bruksenhet i flere tilfeller.

CLP

Forutsatt at et styrevedtak om justering av fordelingsnøkkel etter § 5-19 første ledd bygger på korrekte faktiske forhold, må styret kunne ha en mulighet til å sikre oppfyllelse av innholdet i vedtaket. I dette tilfellet er det nødvendig at den nye fordelingsnøkkelen bygger på korrekte oppmålinger, slik at man unngår at enkelte andelseiere betaler for høye eller for lave felleskostnader etter en justering. Dette betyr, etter vår mening, at den enkelte andelseier plikter å gi styret tilgang for oppmåling i den grad dette er nødvendig for å fastsette fordelingsnøkkelen. Plikten til å gi tilgang gjelder også for de andelseiere som har stemt imot det aktuelle vedtaket som foranledninger krav om tilgang.⁵ Det er derfor vår oppfatning at den enkelte andelseier som et utgangspunkt plikter å slippe inn styret eller den styret utpeker for å gjennomføre oppmåling.

Styret kan imidlertid *ikke* ta seg inn i en andel ved bruk av makt. Det er kun i særlige unntakstilfeller styret vil kunne ta seg inn i en boenhet uten særskilt avtale med andelseieren. Dersom en andelseier motsetter seg å gi styret tilgang for arealoppmåling, må styret få en kjennelse fra domstolen for å ta seg inn i boenheten. Dette kan være en tids- og ressurskrevende prosess. Vi anser likevel utfallet av en slik domstolsbehandling for å være klar, og vi anbefaler derfor at samtlige andelseiere tillater oppmåling av sin andel på frivillig grunnlag.

Styret bør uansett legge opp til at en eventuell arealoppmåling skal skje på en så skånsom måte som mulig. Styret bør sørge for at alle berørte beboere får et varsel om oppmålingen i god tid før denne skal gjennomføres, besørge at arbeidet gjennomføres så raskt som mulig, og at oppmålingen gjennomføres med minst mulig ulempe for beboerne.

3.8 Kan styret kreve at andelseiere skaffer til veie brukstillatelse og ferdigattest for sine andeler når disse er utvidet?

Tiltakene som er gjennomført er klart nok søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd, bokstav a, b og d, jf. § 31-2. Dette innebærer at de andelseiere som har gjennomført tiltak, i utgangspunktet er pliktige til å innhente kommunens samtykke før tiltakene ble iverksatt.

Et søknadspliktig tiltak som iverksettes og gjennomføres før kommunen har gitt tillatelse, er i utgangspunktet ulovlig. Dette innebærer at kommunen kan fatte tiltak om ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Som regel vil kommunen gi tiltakshaveren mulighet til å søke om tillatelse for det ulovlige arbeidet. Kommunen vil behandle søknaden som om tiltaket enda ikke skulle være gjennomført. Dersom kommunen i et slikt tilfelle konkluderer med at søknaden skal innvilges, kan tiltaket bli stående. Dersom kommunen avviser søknaden, er tiltaket å regne som ulovlig, slik at kommunen kan iverksette ulike tiltak som er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 32. Dette innebærer blant annet at kommunen kan utstede pålegg om retting (at tiltaket reverseres), pålegg om opphør av bruk av det ulovlige tiltaket, og pålegg om tvangsmulkt.

Når det gjelder spørsmålet om styret kan kreve at den enkelte andelseier skal sørge for at det foreligger brukstillatelse og ferdigillatelse for tiltak som er gjennomført av den enkelte andelseier, så vil dette i utgangspunktet kunne settes som et vilkår i den avtalen som ligger til grunn for at andelseierne kunne innlemme fellesarealer i egen boenhet – altså generalforsamlingsvedtaket fra 2006. Så vidt vi vet, ble det ikke oppstilt noe slikt vilkår på generalforsamlingen.

⁵ Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, s. 418

CLP

Styret har imidlertid mulighet til å ta direkte kontakt med kommunens byggesaksavdeling med informasjon om at det er gjennomført ikke-omsøkte tiltak i borettslaget. Kommunen vil i et slikt tilfelle i utgangspunktet ha plikt til å følge opp saken, jf. plan- og bygningsloven § 32-1.

Vi bemerker for øvrig at brann- og eksplosjonsvernloven (brannloven) pålegger eieren av et brannobjekt, herunder en bygning, visse plikter knyttet til brannvern. Et boligselskap anses som eier etter reglene i brannvernlovgivningen, og som representant for boligselskapets interesser, vil styret derfor ha en plikt til å følge opp og sikre at brannvernlovgivningen overholdes innad i borettslaget. Styret har blant annet plikt til å sørge for at bygningskroppen både er brannsikret fra fellesareal, slik som oppganger, og fra innsiden, det vil si fra de enkelte bruksenhetene.⁶ Ettersom det kan knytte seg usikkerhet til de branntekniske sidene av arealutvidelsene som er gjort i denne saken, vil styret kunne ha en plikt til å sørge for at kommunen følger opp tiltakene som ikke er godkjent.

Vår anbefaling er derfor at styret oppfordrer de andelseiere det gjelder, om selv å kontakte kommunen med søknad om godkjenning av de gjennomførte arealutvidelsene. Dersom enkelte andelseiere motsetter seg dette, bør styret informere vedkommende om at styret selv har rett – og kanskje også en plikt – til å kontakte kommunen med informasjon om tiltakene som er gjennomført. Deretter blir det opp til kommunen å følge opp denne informasjonen på det vis kommunen finner hensiktsmessig.

3.9 Kan styret justere felleskostnader selv om en ny arealoppmåling ikke er foretatt?

Som nevnt under notatets del 2, er det vår oppfatning at felleskostnadene skal justeres fordi det har skjedd en vesentlig endring av forutsetningene for fordelingsnøkkelen. En ny fordeling, basert på de nye arealforholdene mellom andelene, bør likevel være basert på et korrekt grunnlag – altså bør arealoppmålingen som skal ligge til grunn for ny fordeling, være så presis som mulig.

Dersom det ikke gjennomføres en arealoppmåling, risikerer borettslaget at en ny fordelingsnøkkel baserer seg på uriktig faktisk grunnlag, og derfor på uriktig brøk. Dette vil kunne innebære at enkelte andelseiere en større eller mindre andel enn de er forpliktet til. Det kan argumenteres for at en slik justeringsnøkkel ikke vil være gyldig.

Det kan likevel neppe kreves at en arealmåling må være 100% nøyaktig. Dersom styret har tilfredsstillende tegninger over byggene, og selv klarer å foreta en forholdsvis presis vurdering av hvilke utvidelser som er gjort i hvilke leiligheter, vil dette antageligvis kunne være tilstrekkelig, særlig dersom manglende kunnskap skyldtes at enkelte andelseiere motsetter seg en eventuell arealoppmåling. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig hvilken "feilmargin" som kan tillates.

3.10 Kan styret justere fordelingsnøkkelen selv om ferdigattest og brukstillatelse ikke foreligger?

Løsningen på dette spørsmålet er noe uklart. Utgangspunktet etter brl. § 5-19 første ledd, annen setning, er som nevnt at det kan kreves endring i fordelingsnøkkelen dersom det har oppstått endringer som medfører en "vesentlig endring av verditilhøva", jf. § 5-19.

⁶ Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, s. 399 flg.

CLP

Slik vi forstår det, er enkelte av utvidelsene omsøkt og godkjent av kommunen. For disse tiltakene foreligger ferdigattest og brukstillatelse. Andre utvidelser er imidlertid ikke omsøkt og godkjent, slik at ferdigattest og brukstillatelse mangler.

Det kan stilles spørsmål om de utvidelser som ikke er byggemeldt og godkjent, egentlig innebærer en verdiøkning. Dette fordi det foreligger en risiko for at disse arealene kreves tilbakestillt av kommunen.

Dette innebærer at dersom en fastsetter ny fordelingsnøkkel på bakgrunn av verdiøkningen av arealer som ikke er godkjente, risikerer man å fastsette justeringsnøkkel på uriktig grunnlag. I et slikt tilfelle kan det argumenteres for at den nye justeringsnøkkel ikke reflekterer en reell "endring av verditilhøva", jf. brl. § 5-19. Det er vår oppfatning at en endring i fordelingsnøkkel som bygger på uriktige grunnlag, vil kunne være ugyldig.

Vi anbefaler derfor at styret anmoder alle andelseiere som har gjennomført en utvidelse av sine arealer, om å fremlegge ferdigattest og brukstillatelse for sine utvidelser. For de andelseiere som ikke har fått slik ferdigattest, bør styret kreve at disse andelseierne innleder dialog med kommunen om å få godkjent sine tiltak. Når kommunen senere avgjør om disse tiltakene skal godkjennes eller ikke, vil en ha klarhet i hvilke tiltak som er lovlige. Deretter kan en fordelingsnøkkel fastsettes på bakgrunn av lovlige arealer etter regelen i brl. § 5-19 første ledd, annen setning.

Vi bemerker imidlertid at det er tilstrekkelig for å utløse et krav om justering av fordelingsnøkkel etter § 5-19 første ledd annen bokstav at én andelseier lovlig har utvidet sin leilighet på en måte som medfører en reell "endring av verditilhøva".

Vi bemerker for øvrig at denne problemstillingen kan unngås ved at borettslaget fastsetter ny fordelingsnøkkel etter brl. § 5-19 annet ledd, som krever tilslutning fra samtlige andelseiere. Dette medfører imidlertid ikke at ikke-omsøkte utvidelser blir lovlige, men utgjør simpelthen en alternativ fremgangsmåte for justering av fordelingsnøkkel enn etter brl. § 5-19 første ledd.

3.11 Kan styret justere felleskostnader selv om det er forhenværende andelseier som foretok utbyggingen?

Det korte svaret på dette er at felleskostnadene kan justeres også i et slikt tilfelle.

Plikten til å betale felleskostnader er direkte knyttet til den enkelte borettslagsandel. Dette kan eksemplifiseres med den panteretten som borettslaget har i hver enkelt andel til sikkerhet for ubetalte fellesutgifter. Denne panteretten knytter seg direkte til borettslagsandelen, uavhengig av hvem som eier andelen.

Slik må også den enkelte andelseier rette seg etter eventuelle gyldige føringer fra borettslaget ved justering av fordelingsnøkkel. Dersom en andelseier har kjøpt en borettslagsandel med en forutsetning om en viss størrelse på felleskostnadene og denne forutsetning viser seg å være uriktig, blir dette forhold mellom nåværende og tidligere eier av den aktuelle borettslagsandel.

3.12 Mindretallsvern ved justering av fordelingsnøkkel

CLP

Ettersom det kun er enkelte leiligheter som har fått utvidet sine arealer, er det i utgangspunktet disse andelene som vil måtte betale en høyere andel av felleskostnadene sammenlignet med tidligere. Spørsmålet er om det er regler i burettslagslova som er til hinder for dette.

Utgangspunktet etter burettslagslova er at generalforsamlingen og styret ikke kan treffe vedtak som er egnet til å gi noen andelseiere en urimelig fordel på andre eieres eller borettslagets bekostning. Reglene om forbud mot myndighetsmisbruk er nedfelt i brl. § 7-13 og § 8-1.

Reglene om myndighetsmisbruk er et uttrykk for likhetsprinsippet, som er et alminnelig selskapsrettslig prinsipp. Det er imidlertid ikke til å unngå at det i borettslag må treffes vedtak som innebærer en viss forskjellsbehandling av andelseierne, men et slikt vedtak er likevel gyldig hvis det bygger på saklige kriterier og ikke er urimelig overfor enkelte andelseiere.⁷ Brudd på disse reglene vil først og fremst foreligge når det ikke er saklig grunn til å behandle noen andelseiere ulikt andre.⁸

I tilfellet med Aksla borettslag er det kun enkelte andelseiere som vil få oppjustert sine felleskostnader dersom man legger til grunn en ny justering fordelt etter areal. Tilsvarende vil de andre andelseiere betale en mindre andel av felleskostnadene. Bakgrunnen for justeringen er imidlertid at enkelte andeler har fått utvidet sine arealer, slik at verdiforholdene innad i borettslaget er blitt endret. Det er dette som er begrunnelsen for selve justeringen av fordelingsnøkkelen, og en slik justering er klart nok ikke rammet av reglene om myndighetsmisbruk, nettopp på grunn av den verdi de borettsandeler som har utvidet sine arealer, tilføres gjennom arealtilføringen. Vår klare oppfatning er derfor at reglene om myndighetsmisbruk ikke er til hinder for justering av felleskostnader i dette tilfellet.

Et spørsmål som kan reises i forlengelsen av dette er at også de andre andelseiere har mulighet til å gjennomføre en utvidelse av sine arealer, og dermed oppnå den samme verditilføring som de andre andelseiere er tilført. Det kan stilles spørsmål om det er riktig å endre fordelingsnøkkelen i et slikt tilfelle.

Dette spørsmålet ble behandlet av Borgarting lagmannsrett i avgjørelse LB-2017-158361, hvor enkelte andelseiere hadde utvidet sine boenheter ved å innlemme loft- og kjellerarealer i de respektive boenheter. Lagmannsretten uttaler følgende:

"Den typen økning av boareal som de ankende parter har fått, ved ombygging av kjeller og loft som de også tidligere rådet eksklusivt over, medfører utvilsomt en verdiøkning – ved at lagerarealer er blitt omdannet til boareal.

Lagmannsretten ser det slik at det avgjørende i denne sammenheng, dvs. ved vurderingen av om verdiforholdet mellom andelseierne er endret, må være den faktiske utbygging som har skjedd eller ikke har skjedd. Det kan således ikke være avgjørende om, og i hvilken grad, de andelseiere som ikke har bygget ut har anledning til å gjøre dette".

Basert på lagmannsrettens uttalelse, er det altså avgjørende for vurderingen av verdiforholdet om den enkelte boenhet faktisk har foretatt en utvidelse av sine arealer, og ikke om de andre andelseiere også har en slik mulighet.

⁷ Wyller, *Boligrett*, (2006), s. 182

⁸ Wyller, *Boligrett*, (2006), s. 183

CLP

Det betyr at det ikke er i strid med reglene om myndighetsmisbruk at enkelte andelseiere vil måtte betale en høyere andel av felleskostnadene etter en justert fordelingsnøkkel.

3.13 Bruken av de øvrige fellesarealer – hvordan må disse arealene fordeles?

Utgangspunktet etter burettslagslovas modell er at alt fellesareal er nettopp dette – felles. Disse arealene skal som et utgangspunkt kunne disponeres av alle andelseiere i fellesskap.⁹ Med mindre det er særskilt fastsatt, er utgangspunktet at alle andelseiere har samme rett til å bruke fellesarealer, såfremt disse brukes til det fellesarealene er ment å brukes til, jf. brl. § 5-1.

Borettslaget har imidlertid mulighet til å lage regler som gir enkelte andelseier rett til å disponere deler av fellesarealene alene – altså en eksklusiv bruksrett. Dette vil typisk gjelde for boder, garasjer eller parkeringsplasser. Loven har ikke regler om hvordan dekke kan gjøres, og heller ikke om de grenser som gjelder for lagets frihet til å denne type fordelinger.¹⁰ Laget må imidlertid holde seg innenfor de grenser som følger av de alminnelige regler om likebehandlinga og myndighetsmisbruk. I praksis løses dette ved at styret i borettslaget inngår avtaler med den enkelte andelseier om rett til eksklusiv bruk av enkelte arealer. Det er ikke nødvendig med vedtak på generalforsamling for en slik avtale. Merk at dette vil være en bindende avtale som borettslaget ikke ensidig kan endre på.

Det er noe uklart for CLP hva som utgjør avtalegrunnlaget for dagens praksis vedrørende bruken av boder og pikeloft som eksklusive arealer tilknyttet. Slik vi forstår det, vil vedtak på generalforsamlingen i 2006 kunne utgjøre et slikt avtalegrunnlag, men vi forstår at bruken av boder og pikeloft som eksklusive arealer har foregått i en lengre periode forut for dette.

Det kan være en fordel for borettslaget å få på plass en nytt "avtalesett" som reflekterer dagens bruk av fellesarealer som eksklusive arealer. Avtalene bør inngås med den enkelte andelseier, hvor hver boenhet gis eksklusiv råderett til det arealet den aktuelle enhet benytter i dag. Disse avtalene vil kunne erstatte dagens uklare rettighetsgrunnlag.

4 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER – FELLESKOSTNADER

Det bemerkes at den eller de beboerne som er berørt av generalforsamlingens og/eller styrets beslutning om endring av fordelingsnøkkelen vil kunne reise søksmål for domstolene mot borettslaget for å få fastsatt sitt krav.

Det gjelder for det første dersom det besluttes å gjennomføre en justering av felleskostnadene, og den enkelte mener det ikke er grunnlag for dette i burettslagslova. Dersom søksmålet skulle vinne frem vil den enkelte også kunne kreve erstatning for mye innbetalte felleskostnader.

For det andre gjelder det i det motsatte tilfellet, der det ikke besluttes å endre fordelingen av felleskostnadene, og den enkelte beboere mener vilkårene for justering av felleskostnadene er oppfylt slik at det skal skje en justering.

⁹ Wyller, *Boligrett*, (2006), s. 118

¹⁰ Wyller, *Boligrett*, (2006), s. 119



Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet CLP DA

Stian Lockert
Advokatfullmektig



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.