



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 978699324

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 393 780	1 358 554
Sum inntekter		1 393 780	1 358 554
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 574
Annen driftskostnad		1 090 579	1 092 171
Sum kostnader		1 136 219	1 136 745
Driftsresultat		257 561	221 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 545	13 793
Sum finansinntekter		26 545	13 793
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 545	13 793
Resultat før skattekostnad		284 106	235 601
Årsresultat		284 106	235 601
Totalresultat		284 106	235 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 106	235 601
Sum overføringer og disponeringer		284 106	235 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			66
Andre fordringer		252 318	79 127
Sum fordringer		252 318	79 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 017	866 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 017	866 223
Sum omløpsmidler		1 315 335	945 417
SUM EIENDELER		1 315 335	945 417

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 061 326	777 220
Sum opptjent egenkapital		1 061 326	777 220
Sum egenkapital		1 061 326	777 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		237 652	57 857
Annen kortsiktig gjeld		16 357	110 340
Sum kortsiktig gjeld		254 009	168 197
Sum gjeld		254 009	168 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 315 335	945 417



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413935

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 393 780	1 358 554
Sum inntekter		1 393 780	1 358 554
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 574
Annen driftskostnad		1 090 579	1 092 171
Sum kostnader		1 136 219	1 136 745
Driftsresultat		257 561	221 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 545	13 793
Sum finansinntekter		26 545	13 793
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 545	13 793
Resultat før skattekostnad		284 106	235 601
Årsresultat		284 106	235 601
Totalresultat		284 106	235 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 106	235 601
Sum overføringer og disponeringer		284 106	235 601



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			66
Andre fordringer		252 318	79 127
Sum fordringer		252 318	79 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 017	866 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 017	866 223
Sum omløpsmidler		1 315 335	945 417
SUM EIENDELER		1 315 335	945 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 061 326	777 220
Sum opptjent egenkapital		1 061 326	777 220



Sum egenkapital	1 061 326	777 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	237 652	57 857
Annen kortsiktig gjeld	16 357	110 340
Sum kortsiktig gjeld	254 009	168 197
Sum gjeld	254 009	168 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 315 335	945 417



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1256
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Lofthusbadstua i Friggsvet 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avsetning til vedlikeholdsfond
8. Forslag til vedtektsendring: Fritak fra kostnader til eventuell, framtidig installering av nye heiser i sameiet.
9. Forslag til vedtektsendring: Fellesutgifter for drift og vedlikehold av heisene etter sameiebrøk
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Torbjørn Mehli som møteleder

Forslag til vedtak

Torbjørn Mehli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble Ellen Schlichting og Halvor Valstad foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 v2.pdf
- 2. Revisors beretning v2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 som er uendret fra forrige år.

Styrets innstilling
Forslaget om 40 tusen i honorar til styret i 2025 er uendret fra 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000



Sak 7

Avsetning til vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Obos skriver følgende i en av sine artikler:

Styret bør utarbeide et budsjett for det kommende året hver høst. Dette danner grunnlaget for vurdering av eventuelle justeringer i felleskostnadene.

Boligselskaper kan være mer utsatt for prisvekst enn samfunnet ellers. For eksempel utgjør kommunale avgifter en vesentlig kostnad, og har ofte høyere prisutvikling enn andre tjenester. Styret bør derfor vurdere om justering basert på konsumprisindeksen alene er tilstrekkelig.

Det er også lurt å inkludere en robust margin i budsjettet for å håndtere uforutsette kostnader. Dette forebygger behovet for ekstra innkrevninger, som sjeldent er populært blant eierne. Like viktig er det å inkludere sparing til framtidig vedlikehold. Boligselskaper som unnlater dette, risikerer å belaste framtidige eiere for alt vedlikeholdsettersep. En vedlikeholdsplan er nyttig for å planlegge vedlikehold og kostnader.

Vedtektene våre sier følgende:

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Sameiet har en bygningsmasse som er verdt omkring 300 millioner kroner og vi har i sameiets 28 første leveår ikke gjennomført sparing til vedlikehold. Slike kostnader vil komme i større utstrekning fremover og jo lengre vi venter med å begynne sparing til dette jo større blir de fremtidige kostnadsøkningene. Det er også begrenset hvor mye gjeld vi kan ta opp i sameiet fordi sameier i motsetning til borrettslag, ikke kan tilby banken pantessikkerhet i bygningsmassen. Dette er også et argument for å spare noe i sameiets regi i et vedlikeholdsfond.

En økning av fellesutgiftene med 20 % vil representere en sparing på om lag 300 000 kroner i året som utgjør 11 500 kroner i gjennomsnitt per leilighet (noe mer for de store og betydelig mindre for de 4 små). Dette representerer ca. 0,1 % av verdien av bygningsmassen og er i den sammenheng et lite beløp og langt fra tilstrekkelig for å sørge for at bygningsmassen er i god og tidsmessig stand over tid.

På samme måte som for fellesgjeld (som vi ikke har i sameiet) fremkommer fellesinnskudd den enkelte sameieres selvangivelse fordelt etter sameiebrøken.

Styrets innstilling

Styret behandlet forslag til årsmøtet om avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen i styremøtet den 18. mars. Et enstemmig styre besluttet å fremme et forslag om dette til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Det gjøres avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen i henhold til vedtektene. Innskuddet til fondet skjer gjennom å øke fellesutgiftene med 20 % med virkning fra 1. juli 2025.



Sak 8

Forslag til vedtektsendring: Fritak fra kostnader til eventuell, framtidig installering av nye heiser i sameiet.

Forslag fremmet av:

Leif Arne Thøgersen, seksjonseier nr. 5 Haakon Dahl og Mathilde Grøndalen Lund, seksjonseier nr. 2 Jorunn og Knut Voksø, seksjonseier nr. 6 Pål og Tone Wiik-Wøien, seksjonseier nr. 4 Åse Torheim, seksjonseier nr. 1

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Bakgrunn

Sameiet har heiser installert fra garasjen i oppgangene 10 A og 10 B og fra 1.etage i 12 B. Seksjonene 3 og 4 i 12 A og seksjonene 1,2,5 og 6 i oppgang 12 B har ikke tilgang til heis.

Seksjonseierne for nevnte seksjoner betaler pr. i dag sin del av kostnadene for heisene etter fordeling av sameierbrøken.

Gjennomsnittlig levetid for heiser er 25 til 30 år så installasjon av nye heiser kan fort bli aktuelt i sameiet.

Temaet om utgifter til heiser, spesielt for vedlikehold og drift, har vært diskutert i mange sameier. En dom i Høyesterett blir ofte referert til. Dommen sier at sameierbrøken ikke kan fravikes ved dekning av fellesutgifter for heis, selv om seksjonene ikke har tilgang og dermed nytteverdi av heis. Flertallet argumenterte videre for at resultatet nok hadde blitt annerledes hvis det hadde vært snakk om installasjon av nye heiser i kun noen av sameiets blokker som seksjonseiere i blokker uten heis ikke ville hatt nytte av.

I den konkrete sak var det ikke snakk om slik nyinstallasjon, men driftskostnader tilknyttet allerede eksisterende heiser, og da mener Høyesterett at det skal mye til før hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk skal kunne fravikes. Flertallet peker også på at en unntaksregel om fordeling etter nytte som ikke tolkes snevert vil kunne føre til økt konfliktnivå i sameier om fordeling av felleskostnader, og at det derfor er viktig at hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk ikke uthules.

Av betydning – men ikke avgjørende for saken – var at seksjonseierne fra før av hadde en praksis med å fordele kostnader til vedlikehold og drift av heisene i sameiet etter sameierbrøken.

I en artikkel skriver advokat Morten Fæste i Huseiernes Landsforbund følgende:

«Vi tar avgjørelsen til etterretning og konstaterer at dommen stort sett er i tråd med den gjeldende juridiske oppfatning om hvordan unntaksregelen om fordeling etter nytte skal forstås. Det kan likevel argumenteres for at Høyesterett innsnevrer unntaksbestemmelsen mer enn tidligere antatt slik at det i realiteten kanskje er aktuelt å bruke nyttefordeling av felleskostnader kun der det er snakk om nye tiltak. Det kan uansett legges til grunn at terskelen for å anvende unntaksbestemmelsen om fordeling etter nytte etter denne avgjørelsen må anses meget høy og er forbeholdt noen ytterst få unntakstilfeller. Huseiernes Landsforbund tror likevel ikke siste ord er sagt når det gjelder spørsmålet om fordeling av felleskostnader etter nytte i eierseksjonssameier, og at vi kommer til å se flere liknende saker i fremtiden.

Eierseksjonsloven - Fordeling etter nytte eller forbruk



Selv om lovens utgangspunkt er at felleskostnadene skal deles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk åpner eierseksjonsloven for at felleskostnadene «fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk» dersom «særlige grunner taler for det». Dette følger av eierseksjonsloven § 29 første ledd siste punktum.

Både ved fordeling etter nytte og etter forbruk krever altså loven at det foreligger «særlige grunner». Videre følger det av forarbeidene at regelen om fordeling etter nytte eller forbruk er ment å være en unntaksregel som skal fange opp tilfeller der hovedregelen vil gi et urimelig resultat. Det er altså ikke slik at enhver utgift seksjonseierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av kan kreves fordelt på en annen måte enn etter sameiebrøk. Praksis viser at det må være snakk om en betydelig kostnad for at fordeling etter nytte eller forbruk skal være aktuelt.

En sentral avgjørelse i denne sammenheng er Høyesteretts avgjørelse i Rt-2013-1508, den såkalte heisdommen. Her kom Høyesterett til at kostnader til drift og vedlikehold av heis ikke kunne fordeles etter nytte selv om kun fire av syv blokker hadde heis. Høyesterett uttalte her at regelen om fordeling etter nytte og forbruk «skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg». Høyesterett begrunnet denne strenge linjen blant annet med at en streng praktisering av unntaksregelen kan bidra til å unngå konflikter. Basert på denne dommen skal det altså mye til før en felleskostnad kan fordeles etter nytte, men dette kan være aktuelt ved nye fellestiltak som kun kommer enkelte bruksenheter til gode.

Fordeling etter forbruk er først og fremst aktuelt der forbruket kan måles. Som nevnt kreves det imidlertid også her «særlige grunner» for å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Dette innebærer at det ikke i seg selv er tilstrekkelig til å fravike hovedregelen at forbruket kan måles. Når det er snakk om målbare ytelser er det likevel lettere å argumentere for at fordeling etter forbruk er rimelig. Slik sett kan fordeling etter forbruk kanskje sies å være noe mer kurant enn fordeling etter nytte. Den nevnte avgjørelsen fra Høyesterett illustrerer likevel at ikke enhver urimelighet eller forskjell i nytte og forbruk kan begrunne en avvikende fordeling. Dette innebærer at utgiftene må være av en viss størrelse før fordeling etter forbruk kan bli aktuelt.

Konklusjon:

Med referanse til informasjonen over og at eventuelle, fremtidige installering av nye heiser i sameiet vil være av en viss økonomisk størrelse, mener vi at seksjonene 1,2,3,4,5 og 6 ikke skal være med på å dekke kostnadene ved nyinstallasjon av heiser og at dette legges inn i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret mener at det springende punktet er om rehabilitering av eksisterende heiser i oppganger representerer etablering av nye fellestiltak som kan medføre at sameiebrøken kan fravikes for de som ikke har glede av de nye fellestiltakene. Styret er av den oppfatning at rehabilitering av eksisterende heiser representerer opprettholdelse av eksisterende fellestiltak som medfører at sameiebrøken ikke kan fravikes.

Høyesterettsdom, HR-2013-2409-A – Rt-2013-1508, den såkalte heisdommen er i sin helhet vedlagt nedenfor slik at den enkelte beboer kan gjøre seg opp sin egen oppfatning av forslaget.

Et par punkter fra flertallets vurdering:

(25) Forarbeidene til § 23 viser videre at unntaksregelen i hovedsak bare er aktuell der det er tale om kostnader ved nye tiltak. I proposisjonen side 61 heter det – med mine (dommer Falkanger) kursiveringer – således:

I enkelte tilfelle kan særlige grunner tale for at felleskostnadene fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøk. Et eksempel kan være *installasjon* av heis i den ene av flere bygninger (hvor installasjon av heis ikke er aktuelt i de andre bygningene). Et annet eksempel kan være *opparbeidelse* av hage eller annet uteareal som i praksis bare kan brukes av noen sameiere, for eksempel sameierne i den ene av flere husrekker.

(30) Jeg oppsummerer så langt med at unntaksbestemmelsen i § 23 skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg.



Etter å ha lest høyesterettsdommen er det styrets oppfatning at kostnader med å opprettholde eksisterende fellesanlegg skal fordeles etter sameiebrøken og ikke hjemles etter unntaksbestemmelsene for å fravike sameiebrøken for felleskostnader.

Eierseksjonslovens §29 lyder som følger:

§ 29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Alle seksjonseiere berøres av forslaget om å fravike sameiebrøken. Det medfører at det er krav til enstemmighet fra 26 av 26 seksjoner for at forslaget skal få tilslutning.

Styret er av den oppfatning at forslaget, hvis vedtatt, vil medføre at vedtektene er i strid med eierseksjonsloven og rettspraksis fordi det ikke er særlige grunner som taler for å fordele disse felleskostnadene etter et annet prinsipp enn sameiebrøken.

Styret fraråder å stemme for forslaget. Hvis dette vedtas er styrets vurdering at nåværende eller fremtidige seksjonseiere kan saksøke sameiet med krav om å endre vedtektene til å være i tråd med reguleringen og intensjonen i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres til å inkludere at eierne av seksjonene 1,2,3,4,5 og 6 fritas fra investeringer i heisene som ikke omfattes av fellesutgiftene da de ikke har bruks eller nytteverdi av heisene.

Vedlegg

3. Høyesterettsdom heissak.pdf

Sak 9

Forslag til vedtektsendring: Fellesutgifter for drift og vedlikehold av heisene etter sameiebrøk

Forslag fremmet av:

Leif Arne Thøgersen, seksjonseier nr. 5 Haakon Dahl og Mathilde Grøndalen Lund, seksjonseier nr. 2 Jorunn og Knut Voksø, seksjonseier nr. 6 Pål og Tone Wiik-Wøien, seksjonseier nr. 4 Åse Torheim, seksjonseier nr. 1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette forslaget må sees i sammenheng med sak 8.

Styrets innstilling

Fordeling av felleskostnadene etter sameiebrøken følger av §3 i vedtektene. Styret vurderer at det ikke er behov for å spesifisere i vedtektene at det også gjelder felleskostnader til drift og vedlikehold av heisene.



Forslag til vedtak

Seksjonseiere for leilighetene 1,2,3,4,5 og 6 betaler sin del av fellesutgifter for drift og vedlikehold av heisene etter sameiebrøken.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ved en inkurie har det sneket seg inn en feil i fjorårets protokoll fra årsmøtet om valg av varamedlem til styret. Det står tydelig i innkallingen at valgperioden er 2 år. Det er i utkastet til protokollen, før selve årsmøtet, satt inn 1 år, da det er det som er det vanlige. Videre har verken protokollfører, møteleder eller protokollvitnene som har signert, oppdaget dette.

Vedtektene sier følgende: *Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.*

Styret viser til vedtektene og innkallingen, og anbefaler at vi tar utgangspunkt i at det er 2 år som gjelder for fjorårets valg av varamedlem til styret. Dette medfører at Lars Jørgen Aas ikke er på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Mehli

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haakon Dahl

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Grefsenåsen terrasse boligsameie, (Gnr 75, bnr 206)

Årsrapport 2025

Sameiet ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune, og består av 26 eierseksjoner, med et totalt bruksareal på ca 3325 m². Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig, garasjeplass (-er) og bod. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr 978 699 324. Sameiet har ingen ansatte.

Styret

Etter det ordinære årsmøtet, 10. april 2024, har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder for to år	Torbjørn Mehli	Lachmanns vei 10 A
Styremedlem	Anders Mathisen	Lachmanns vei 12 A
Styremedlem	Tina Østby	Lachmanns vei 12 B
Varamedlem	Bodil Tollaksen	Lachmanns vei 10 A
Varamedlem	Lars Jørgen Aas	Lachmanns vei 10 B

Valgkomité

Ellen Schlichting

Halvor Valstad

Åse Torheim

Generelt

Styret har hatt 8 styremøter i perioden fra 10.4. 24 fram til det ordinære årsmøtet 29. 4. 25.

Styrets oppgave er å håndtere styrets forpliktelser og ivareta sameiernes/sameiets interesser på best mulig måte. Denne oppgaven har i rapportperioden vært preget av et godt og tillitsfullt samarbeid. Det har kommet innspill fra sameierne, og disse er besvart etter grundig vurdering.

Styret bruker nå i hovedsak felles e-post for kommunikasjon med sameierne, i tillegg til papirkopier til de sameiere som ikke kommuniserer digitalt. Vibbo brukes som kommunikasjonsplattform for jevnlig informasjon til sameierne. Styret arbeider også



med å få sameiets dokumenter inn i et strukturert, digitalt arkiv, så langt det er praktisk.

Grefsenåsen terrasse boligsameie er et sameie som er mer enn 25 år gammelt. Dette medfører at bygningsmassen vil ha behov for mer tiltak de kommende år når det for eksempel gjelder vedlikehold, rehabilitering og energieffektivisering. Dette vil kreve mer av styret og gi økte kostnader for sameierne. God dugnadsinnsats fra sameierne kan redusere/utsette kostnadene. Styret pekte i forrige rapport på aktuelle tiltaksområder.

Kommunens pålegg fra 1997 om nødlis og merking av nødutganger i garasje og trapperom ble ferdigstilt i 2024. Dette var ett av flere pålegg i den midlertidige brukstillatelsen fra 1997 som sameiet hadde frist til 1. februar 1998 med å utbedre. Kommunen utsteder ikke lenger ferdigattester for eldre bygg med midlertidige brukstillatelser.

Plan for seksjonering av parkeringsplasser og boder er nå ferdigstilt for 24 av 26 seksjoner. De to siste seksjonene har eiermessige begrensninger som gjør at seksjoneringen ikke kan gjennomføres nå. For øvrig er alle parkeringsplasser og boder tinglyst på den enkelte seksjon.

Styret besluttet i 2024 installasjon av fibernett med Viken Fibernett som leverandør. Styret signerte kontrakten, med en bindingstid på 3 år, i januar -24. Installasjonen var ferdigstilt 1.11.2024, og medførte ikke kontantutlegg for sameiet eller sameierne.

Styret gjorde en undersøkelse blant sameierne om tilstrekkelig mange var interessert i å gjøre deler av det hagearbeidet som i dag utføres av Hageform på dugnadsbasis. Styret konkluderte med at ikke tilstrekkelig mange har meldt seg til dette, og viderefører derfor kontrakten med Hageform.

Energieffektivisering

I 2024 bestilte styret en utredning fra Multiconsult om energieffektivisering. Denne rapporten er fullt finansiert av Enova SF og Oslo kommune, og er sendt ut til alle sameiere som har bedt om det, inkludert en oppsummering på Vibbo i februar.

Imidlertid er det viktig at så mange sameiere som mulig setter seg inn i rapportens innhold og konklusjoner. Styret vil før sommerferien komme tilbake med forslag til den videre behandling av saken.



Sivil beredskap

Styret har registrert at spørsmålet om sivil beredskap har dukket opp i mange media de siste par årene, og har behandlet saken på et overordnet nivå. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sendte sist høst ut en brosjyre om dette til alle i sameiet, og sameierne oppfordres til å ta vare på denne brosjyren.

Styret mener at sameiet må ta stilling til hvor mye av dette som kan legges på den enkelte, og hvilke tiltak som må behandles kollektivt. Det er ønskelig at den enkelte sameier også tar stilling til dette.

Styret vil før sommerferien komme tilbake med forslag til den videre behandling av dette spørsmålet.

Andre saker

Vannmåler for 10 A + B ble installert i juni 2023, og har ført til en vesentlig reduksjon av vannkostnadene for sameiet også i 2024. Styret utreder nå på hvilken måte vannmåling kan gjennomføres på en kostnadseffektiv måte også for 12 A + B.

Styret minner om at det er viktig at sameierne setter seg nøye inn i hva som kan legges i restavfallet, og hva den enkelte må bringe til gjenbruksstasjonen på egen hånd. (f.eks. glass, flasker, isopor, maling, kjemikalier, metaller og annet ikke brennbart)

Styret engasjerte OBOS Forsikring (uten kostnad for sameiet) for å kjøre et anbud på forsikringene for bygningsmassen. Forsikringen har vært i Tryg i mange år. Det har vært en kraftig premieøkning, fra i overkant av 100 tusen i 2022, til i underkant av 110 tusen i 2023, og videre til i underkant av 130 tusen i 2024. Tryg ville ikke redusere premien for 2024, og vi ba om konkurrerende tilbud fra If, Gjensidige og Protector i tillegg til Trygg. If ble valgt som ny forsikringsleverandør med en premie for 2024 tilsvarende i underkant av 110 tusen p.a.

Det har dessuten som vanlig blitt utført vår- og høstdugnad med god innsats fra sameierne. Det er viktig at sameierne bidrar i det daglige så godt de kan med pass av planter og busker, snørydding foran innganger, strøing, rydding osv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat viser et overskudd på 284 106 mot et overskudd på 235 601 i 2023. Årets resultat representerer et positivt avvik mot budsjett tilsvarende 231 106. En viktig årsak til det positive budsjettavviket er at kommunen fakturerte nærmere 100 tusen for lite i kommunale vann- og avløpsavgifter i 2024, som kommunen avsto å kreve inn pga. lang saksbehandlingstid på vår klage om feil i avgiftsberegningen. En annet stort avvik skyldes lavt forbruk på konsulent- og forvaltningstjenester, som forklarer i overkant av 50 tusen av mindre forbruket mot budsjett. Årets resultat foreslås disponert til en økning av egenkapitalen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 1 061 326.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Andre inntekter

Her inngår det 270 tusen i refusjon fra Enova og Oslo Kommune for kostnader sameiet har hatt for å utarbeide en energieffektiviseringsrapport.

Konsulenthonorarer

Her inngår det 270 tusen i kostnader til energieffektiviseringsrapport som sameiet har fått utarbeidet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 457 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene i 2025 vil være noe høyere enn i 2024 på nivå med 2023.

Forsikring

Premieendringen på 15% fra 1.januar er en følge av at byggekostnadsindeksen er høy



ca. 10%, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

Lån

Grefsenåsen Terrasse Boligsam. har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en forutsetning om en økning av felleskostnadene tilsvarende 6,5% med virkning fra 1.januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 343 034	1 317 304	1 348 000	1 435 620
Ladeinntekter EL-bil		34 791	29 757	35 000	35 000
Andre inntekter	3	15 955	11 493	10 500	284 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 393 780	1 358 554	1 393 500	1 754 620
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 508	-6 000	-6 000
Styreonorar	5	-40 000	-39 066	-42 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 399	-5 978	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 078	-79 008	-84 000	-88 000
Konsulentonorar	7	-2 546	-1 375	-55 000	-327 000
Drift og vedlikehold	8	-384 101	-347 565	-400 000	-457 000
Forsikringer		-118 478	-109 963	-120 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-96 046	-193 509	-194 000	-241 000
Energi/fyring		-83 060	-93 852	-95 000	-95 000
TV- anlegg/bredbånd		-134 056	-120 764	-145 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-182 817	-140 158	-193 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 136 219	-1 136 745	-1 340 500	-1 750 000
DRIFTSRESULTAT		257 561	221 808	53 000	4 620
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 545	13 793	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 545	13 793	0	0
ÅRSRESULTAT		284 106	235 601	53 000	4 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		284 106	235 601		

GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256





BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	66
Forskuddsbetalte kostnader		0	31 886
Andre kortsiktige fordringer	12	225 000	0
Energiavregning	13	27 317	47 242
Driftskonto OBOS-banken		350 445	178 507
Sparekonto OBOS-banken		712 573	687 717
SUM OMLØPSMIDLER		1 315 335	945 417
SUM EIENDELER		1 315 335	945 417
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 061 326	777 220
SUM EGENKAPITAL		1 061 326	777 220
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 357	70 340
Leverandørgjeld		237 652	57 857
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 009	168 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 315 335	945 417
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __. __. 2025

Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Torbjørn Mehli

Anders Mathisen

Anne-Cathrine Østby





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 343 034
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 343 034

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie	10 927
Avregning gass	5 028
SUM ANDRE INNETEKTER	15 955

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5





STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 399.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
SUM KONSULENTHONORAR	-2 546

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-127 338
Drift/vedlikehold VVS	-21 116
Drift/vedlikehold elektro	-11 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 524
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 756
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 682
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-384 101

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-52 548
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-96 046

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-69 198
Renhold ved firmaer	-57 480
Snørydding	-29 498
Andre fremmede tjenester	-15 091
Trykksaker	-993
Andre kontorkostnader	-2 116
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 640
Velferdskostnader	-672
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 817



**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	26 545
SUM FINANSINNEKTER	26 545

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	225 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	225 000

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Gass	30 151
SUM KOSTNADER	30 151

INNEKTER

Florgass Norge	-2 834
SUM ENERGIAVREGNING	27 317

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 061 326
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 061 326





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenåsen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: Z8DJ2-J5OLT-Q46DY-8PB4U-DTEEB-A6AYU



HR-2013-2409-A – Rt-2013-1508



Instans	Norges Høyesterett – Dom.
Dato	2013-11-14
Publisert	HR-2013-2409-A – Rt-2013-1508
Stikkord	Sameie. Kostnadsfordeling. Sameiebrøk.
Sammendrag	I et boligsameie med syv blokker var det heis i fire av blokkene. Høyesteretts flertall på tre dommere kom til at samtlige seksjonseiere – også eierne av seksjoner i blokkene uten heis – måtte delta i kostnadene til drift, vedlikehold og reparasjon av de eksisterende heisene, ut fra hovedregelen i eierseksjonsloven § 23 om fordeling etter sameiebrøk. Det ble uttalt at unntaksregelen om fordeling etter nytte måtte tolkes snevert, og først og fremst kunne få anvendelse ved utgifter til nye installasjoner. Dissens 3-2. Henvisninger: Eierseksjonsloven (1997) §23
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2011-36507 – Borgarting lagmannsrett LB-2011-139300 – Høyesterett HR-2013-2409-A, (sak nr. 2013/596), sivil sak, anke over dom.
Parter	Johan H. Martens, Ulf Hammer, Tore Christian Gram, Bjørn Olav Vik, Jan G. Eckhoff, Leiv V. Brekke, Lars Morten Glimme, Hanne Bryn Glimme, Cathrine Ditlev-Simonsen, Anne Rønbeck, Ellen C. Øverland og Espen Erichsen (advokat Fred Arne Gade) mot Sameiet Gregers Grams vei (advokat Jan-Erik Nielsen – til prøve).
Forfatter	Falkanger, Kallerud og Tjomsland. Dissens: Stabel og Endresen.
Henvisninger i teksten	Eierseksjonsloven (1983) Eierseksjonsloven (1997) §4, §32, §43, §47 Burettslagslova (2003) §5-19 Tvisteloven (2005) §20-2

- (1) Dommer **Falkanger**: Saken gjelder fordeling av utgifter til drift og vedlikehold av heis i et boligsameie.



(2) Bakgrunnen for tvisten fremgår av lagmannsrettens dom:

«Sameiet Gregers Grams vei (heretter Sameiet) består av 46 boligseksjoner fordelt på sju blokker. Blokkene ble bygd i 1971–1973. I fire av blokkene (nr. 18, 20, 22 og 33), hvorav de fleste har fire etasjer, ble det bygd heis, mens de tre øvrige blokkene (nr. 27, 29 og 31), som alle bare har tre etasjer, ikke har heis. I blokkene uten heis er det til sammen 18 seksjoner, som utgjør i underkant av 40 prosent av Sameiet.

I september 2008 oppstod det brann i det elektriske anlegget i heisen i nr. 20. Styret besluttet å reparere heisen. Kostnadene ble først anslått til 900 000 kroner. Dette beløpet ville delvis kunne dekkes med oppsparte midler i Sameiet og forsikringsutbetaling. Det resterende måtte dekkes ved ekstra innbetaling fra sameierne.

På sameiermøte 5. mars 2009 ble det med 18 mot 15 stemmer vedtatt at det skulle innkalles 450 000 kroner til heisprosjektet fra sameierne fordelt etter sameiebrøken. Mindretallet, som bestod av sameiere som bodde i blokker uten heis, tok forbehold om rettmessigheten ved at fordelingen skulle skje etter sameiebrøk.

I ekstraordinært sameiermøte 27. oktober 2009 ble vedtaket fra 5. mars opprettholdt med 26 mot 18 stemmer.

Det viste seg etter hvert at heisreparasjonen kom på 613 750 kroner. Dette medførte at det beløpet som ble innkalt fra sameierne, ble redusert til 200 000 kroner. Alle sameierne, med unntak av ankomtpart Johan Henrik Ditlef Martens, som bor i blokk uten heis, betalte sine forholdsmessige andeler, likevel slik at noen tok forbehold ved innbetalingen knyttet til utfallet av en eventuell rettstvist.

Sameiet gikk til sak mot Martens med krav om at han skulle innbetale sin andel på 3 258 kroner. Martens bestred kravet og fremmet motkrav om at han ikke kunne holdes ansvarlig for kostnader knyttet til investering i eller drift av eksisterende heiser. Flesteparten av sameierne i de tre blokkene uten heis tiltrådte motkravet, som således ble fremmet av i alt 19 sameiere fordelt på 16 seksjoner.»

(3) De tre øvrige heisene i sameiet er i overkant av 40 år gamle. Og det er ventet at de må skiftes ut i løpet av de nærmeste årene. Partene er enige om at utskiftningskostnadene for disse til sammen kan komme til å utgjøre mellom 3 og 4 ½ millioner kroner, noe som tilsvarer mellom 80 000 og 120 000 kroner for hver av de 18 sameierne som ikke har heis.

(4) Oslo tingrett avsa 6. juni 2011 dom [TOSLO-2011-36507] med slik domsslutning:

1. Johan H. Martens frifinnes fra betalingskrav fra Sameiet Gregers Grams vei.
2. Eierne av seksjonene i Sameiet Gregers Grams vei 27, 29 og 31 skal ikke betale kostnader av noen art som springer ut av investering i eller drift av eksisterende heiser.
3. I sakskostnader for tingretten betaler Sameiet Gregers Grams vei 32 300 – trettitotusentrehundre – kroner til Johan H. Martens.»



- (5) Sameiet Gregers Grams vei anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett, som 4. februar 2013 avsa dom [LB-2011-139300] med slik domsslutning:

«1. Johan Henrik Ditlef Martens dømmes til å betale innen to uker fra dommens forkynnelse til Sameiet Gregers Grams vei 3 258 – tretusentohundreogfemtiåtte – kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Kostnader til drift, vedlikehold og reparasjon av eksisterende heiser i Sameiet Gregers Grams vei anses som felleskostnader og fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøk.
3. I sakskostnader betaler Johan Henrik Ditlef Martens, Torhild Schrimmer Bjørnethun, Torleiv Eirik Nestegard, Jørn Inge Dørum, Lars Morten Glimme, Brit Hoel, Cathrine Ditlev-Simonsen, Ellen Cecilie Øverland, Ulf Hammer, Aslaug Gunvor Sorknes, Espen Erichsen, Bjørn Olav Vik, Anne Rønbeck, Hanne Bryn Glimme, Ellen Helverschau Dørum, Hans Petter Hoel, Jan Grundt Eckhoff, Tore Christian Gram og Leiv Brekke én for alle og alle for én til Sameiet Gregers Grams vei for lagmannsretten 134 275 – etthundreogtrettifiretusentohundreogsyttifem – kroner og for tingretten 35 550 – trettifemtusenfemhundreogfemti – kroner innen to uker fra forkynnelse av dommen.»

- (6) Johan H. Martens mfl. har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. De ankende parter har justert og presisert sine anførsler, særlig slik at det ikke lenger gjøres gjeldende at styrets beslutning om fordeling av kostnadene manglet hjemmel i sameiets vedtekter. For øvrig står saken i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.

- (7) De ankende parter – *Johan H. Martens mfl.* – har i hovedsak gjort gjeldende:

- (8) Saken ligger i kjernen av unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven § 23 første ledd. Kostnadene til utskiftning av heisene vil bli betydelige, og de ankende parter har ikke noen praktisk eller økonomisk nytte av heisene. At sameiet har praktisert kostnadsfordeling etter sameiebrøk, er ikke avgjørende. Denne praksisen gjelder bare driftskostnadene, og den ble under enhver omstendighet nullstilt ett år etter at eierseksjonsloven trådte i kraft, jf. § 47 siste ledd.

- (9) Hadde det vært tale om å etablere nye heiser, er det klart at unntaksregelen ville ha fått anvendelse. At det her dreier seg om eksisterende heiser, kan ikke stille saken i et annet lys. Kjøpere av eierseksjoner i blokker uten heis har ikke noen rimelig foranledning til å anta at det skulle være heis i de andre blokkene, og i hvert fall ikke at de skulle måtte dekke kostnadene knyttet til disse.

- (10) Vedtaket om fordeling etter sameiebrøk er under enhver omstendighet i strid med § 32.

- (11) Johan H. Martens mfl. har lagt ned slik påstand:

«1. Tingrettens dom, domsslutningens punkter 1 og 2 stadfestes.
2. Sameiet Gregers Grams vei v/styrets formann dømmes til å erstatte de ankende parter sakens omkostninger for lagmannsretten og Høyesterett.»

- (12) Ankemotparten – *Boligsameiet Gregers Grams vei* – har i hovedsak gjort gjeldende:

- (13) Kostnadene ved drift og vedlikehold av heisen må i henhold til hovedregelen i eierseksjonsloven § 23 fordeles etter sameiebrøk. Unntaksregelen vil i all hovedsak bare få anvendelse på kostnader ved nye tiltak. Kostnadene ved drift og vedlikehold av heisene var kjent da den gjeldende fordelingsnøkkelen ble etablert. Hovedregelen må da følges. Dette gjelder særlig ettersom sameiet i lang tid har praktisert fordeling etter sameiebrøk.

- (14) Når vilkårene for å anvende unntaksbestemmelsen i § 23 ikke er oppfylt, skal det mye til for at det skal kunne skje en revisjon etter § 32. I denne saken er det ikke grunnlag for slik revisjon.

- (15) *Boligsameiet Gregers Grams vei* har lagt ned slik påstand:

«1. Anken forkastes.
2. Sameiet Gregers Grams vei tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»

- (16) **Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.**

- (17) Spørsmålet er om alle sameierne i Sameiet Gregers Grams vei må dekke drifts- og vedlikeholdskostnader til heis etter sameiebrøk, eller om de som bor i de tre blokkene uten heis, skal slippe å bidra.
- (18) Siden sameiet ble etablert på begynnelsen av 1970-tallet, har kostnadene rent faktisk blitt dekket av alle sameiere etter sameiebrøk. At dette har vært praksis, er imidlertid ikke uten videre avgjørende for de spørsmål saken gjelder. Det følger av eierseksjonsloven § 4 at loven er ufravikelig, og § 47 siste ledd bestemmer at «avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her», opphørte å gjelde senest ett år etter at loven trådte i kraft, det vil si 1. januar 1999.
- (19) Dette innebærer at eierseksjonslovens regler om fordeling av felleskostnader fullt ut gjelder for Sameiet Gregers Grams vei. Den sentrale bestemmelsen er § 23, som lyder slik:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

- (20) Sameiet har ingen vedtektsbestemmelse om en annen fordeling enn dette, slik det er hjemmel for i annet ledd.
- (21) Det avgjørende for saken er etter dette om «særlige grunner» tilsier at kostnadene ved drift og vedlikehold av heisen bør fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.
- (22) Etter eierseksjonsloven av 1983 skulle felles utgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, men en annen fordelingsmåte kunne fastsettes i vedtektene. Under arbeidet med den någjeldende lov foreslo departementet i høringsutkastet at «vanlige og nødvendige kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skulle fordeles etter sameiebrøk, mens andre kostnader skulle fordeles etter nytten», jf. Ot.prp.nr.33 (1995–1996) side 60. Flere av høringsinstansene var kritiske til forslaget. NBBL, NHO og Asker og Bærum Boligbyggelag var særlig skeptiske til den del som gikk ut på fordeling etter nytte. De pekte blant annet på at «fordeling etter nytten vil være svært vanskelig å praktisere og vil kunne føre til mye konflikter», jf. proposisjonen side 61. Departementet fravek etter dette forslaget i høringsbrevet med den begrunnelse at den «foreslåtte fordeling vil kunne skape grobunn for uoverensstemmelser i sameiet». Departementet uttalte deretter:

«Hovedregelen, som tas inn i § 23, skal være fordeling etter sameiebrøk for alle typer felleskostnader, mens fordeling etter nytte eller forbruk bare skal skje hvis særlige grunner taler for det. ... Det lar seg neppe gjøre å finne regler om fordeling av felleskostnadene som i alle sammenhenger vil oppfattes som rettfærdige. Et hovedsynspunkt må være at fordelingsnøkkelene ligger fast.»

- (23) Etter dette legger jeg til grunn at unntaksregelen i § 23 må tolkes snevert. Det er dessuten grunn til å merke seg at departementet var særlig opptatt av at fordeling av kostnadene etter nytte ville kunne skape konflikter.
- (24) At unntaksregelen må tolkes snevert, er for øvrig også understreket av Hagen mfl., Eierseksjonsloven, 2. utgave, side 218:

«Den er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor *særlige grunner* for å anvende den. Dette kravet må forstås slik at ikke enhver utgift som sameierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte, det må dreie seg om en *betydelig utgift* etter forholdene i sameiet som gjør det *klart rimelig* å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk. I prp. s. 113 uttales det at det 'bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken', det er m.a.o. tale om en unntaksregel som bør tolkes snevert.»

- (25) Forarbeidene til § 23 viser videre at unntaksregelen i hovedsak bare er aktuell der det er tale om kostnader ved nye tiltak. I proposisjonen side 61 heter det – med mine kursiveringer – således:

«I enkelte tilfelle kan særlige grunner tale for at felleskostnadene fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøk. Et eksempel kan være *installasjon* av heis i den ene av flere bygninger (hvor installasjon av heis ikke er aktuelt i de andre bygningene). Et annet eksempel kan være *opparbeidelse* av hage eller annet uteareal som i praksis bare kan brukes av noen sameiere, for eksempel sameierne i den ene av flere husrekker.»

- (26) I denne sammenheng har det også interesse at selv for tilfeller der det er tale om nyinstallerte heiser, forutsetter departementet at de av sameierne som bor i en annen bygning, skal kunne bli nødt til å bære driftsutgiftene:

«Det er ingen nødvendig sammenheng mellom fordeling av kostnadene ved iverksettelsen av et tiltak og eventuelle økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av tiltaket. I det nevnte eksempelet med installasjon av heis i den ene av flere bygninger kan det være riktig å fordele kostnadene med drift av heisen etter sameiebrøken, selv om installasjonskostnadene blir fordelt etter nytten. Det gjelder særlig hvis andre bygninger har heis fra før.»

- (27) At unntaket først og fremst skal kunne anvendes på kostnader ved nye tiltak, følger også av forarbeidene til borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, som i § 5-19 første ledd har en tilsvarende regel som i eierseksjonsloven § 23. I Ot.prp.nr.30 (2002–2003) side 280 heter det således at særregelen nok er «mest aktuell for nye tiltak som klårt er mest til gagn for berre nokre av andelseigarane».

- (28) Hagen mfl., Eierseksjonsloven, 2. utgave, side 218 gir uttrykk for det samme:

«Unntaksregelen kan i prinsippet komme til anvendelse både på *eksisterende* felleskostnader og på nye tiltak som medfører *nye* eller *økte* kostnader, men i praksis vil det nok særlig være i de siste tilfeller at det blir aktuelt å benytte den.»

- (29) Tilsvarende uttalelser finnes i Lilleholt mfl., Borettslovkommentaren, side 485.

- (30) Jeg oppsummerer så langt med at unntaksbestemmelsen i § 23 skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg.

- (31) Når det gjelder den foreliggende saken, kan jeg ikke se at det er grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen om at kostnader skal bæres etter sameiebrøk. Det er riktignok på det rene at de ankende parter ikke har noe nytte av heisene, og at de forestående utskifningene medfører relativt store kostnader. Hadde det vært tale om installering av nye heiser, ville det ha vært naturlig å anvende unntaksregelen. Det er imidlertid ikke tilfellet her. Som partene er enige om, gjelder saken tvert imot drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til allerede eksisterende heiser. Gjennomgangen ovenfor har vist at saken da står i en helt annen stilling. For denne typen kostnader skal det mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk, og jeg kan ikke se at det bør skje i vår sak.

- (32) Jeg peker på de vanskelige avgrensningsspørsmål som i så fall ville ha oppstått. Eiere av seksjoner i første etasje vil for eksempel ofte ikke ha nytte av heis. Selv om eiere av slike seksjoner rent fysisk vil ha tilgang til heisene, kan det være vanskelig å si at slike eiere bør stå i en annen stilling enn de ankende parter. Det kan tenkes en rekke liknende eksempler, uten at jeg ser grunn til å gå inn på dem. I denne sammenheng er det tilstrekkelig å peke på at konsekvensene av å gi de ankende parter medhold, kan bli en uthuling av det grunnleggende prinsippet om kostnadsfordeling etter sameiebrøk. Den restriktive forståelsen av unntaksregelen som forarbeidene legger opp til, motvirker en slik utvikling og ivaretar også hensynet til å forsøke å unngå konflikter, slik det legges opp til i forarbeidene.

- (33) Jeg viser også til at drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til heisene hittil har blitt dekket etter sameiebrøk. Denne praksisen er som nevnt ikke uten videre avgjørende, men den er likevel relevant ved vurderingen av om det foreligger «særlig grunn».
- (34) Jeg er etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for å endre den etablerte fordelingsnøkkel med hjemmel i § 23.
- (35) De ankende parter har alternativt anført at vedtaket om fordeling etter sameiebrøk må revideres etter § 32, som bestemmer at sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet ikke kan «treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning». Jeg kan ikke se det er grunnlag for en revisjon etter denne bestemmelsen. De momenter som kunne tilsi en slik revisjon, er i hovedsak de samme som taler for å anvende unntaksregelen i § 23. Paragraf 23 er en spesialbestemmelse om kostnadsfordeling, og når den ikke gir grunnlag for unntak fra hovedregelen om kostnadsfordeling etter sameiebrøk, kan den generelle bestemmelsen i § 32 vanskelig lede til et annet resultat.
- (36) Anken har ikke ført frem. Saken har imidlertid reist vanskelige og prinsipielle rettsspørsmål, og tungtveiende grunner gjør det rimelig å fritta de ankende parter for sakskostnadsansvar i alle instanser, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (37) Jeg stemmer for denne

dom:

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (38) Dommer **Stabel**: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende.
- (39) Som ham legger jeg til grunn at bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23 første ledd annet alternativ er en unntaksregel. Forarbeidene gir imidlertid ikke grunnlag for å tolke den så snevert som han legger opp til. Departementet uttalte i proposisjonen side 61, på bakgrunn av at tre høringsinstanser hadde uttalt seg skeptisk til nyttebegrepet, følgende:

«Departementet har på bakgrunn av høringsuttalelsene vurdert spørsmålet på nytt og foreslår en viss justering i forhold til høringsutkastet. Den foreslåtte fordeling vil kunne skape grobunn for uoverensstemmelser i sameiet. Hovedregelen, som tas inn i § 23, skal være fordeling etter sameiebrøk for alle typer felleskostnader, mens fordeling etter nytte eller forbruk bare skal skje hvis særlige grunner taler for det. Det skal fortsatt være adgang til å vedtektsfeste en annen fordeling med tilslutning fra de sameiere det gjelder.»

- (40) Det fremgår av dette at departementet holdt fast ved sitt opprinnelige forslag, men foreslo det de kalte «en viss justering», nemlig at fordeling etter nytte eller forbruk bare skulle skje hvis særlige grunner talte for det.
- (41) Bestemmelsen var ment å få et snevrere anvendelsesområde ved at dette tilleggsvilkåret ble innført. På tross av at det må ha vært umulig å se bort fra at det utpreget skjønsmessige vurderingstemaet «særlige grunner» i seg selv ville føre til mindre forutsigbarhet, ble fordeling etter nytte opprettholdt som ett av to kriterier.
- (42) Det følger av forarbeidene at man valgte å beholde alternativet «fordeling etter nytte» på tross av at én regel naturligvis er enklest rent retsteknisk. Departementet må også ha vektlagt det hensyn at reglene skal medføre en rimelig fordeling mellom de ulike boenheter.



(43) Om dette het det videre i proposisjonen:

«Flere prinsipper kan tenkes lagt til grunn for fordelingen av felleskostnader. Ikke alle prinsippene passer like godt for alle kostnadstyper, og ikke alle prinsipper er like praktisk håndterlige. Arten av felleskostnadene varierer også mye fra sameie til sameie. Etter departementets oppfatning bør loven gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier med adgang for sameierne til å fastsette en annen fordeling i det enkelte tilfelle. Den enkelte sameier kan kreve at lovens fordelingsmåte legges til grunn, også for nye kostnadstyper, hvis ikke annet er fastsatt. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, dvs. de sameiere som påføres en større byrde, kan det vedtektsfestes en avvikende kostnadsfordeling. En slik fordeling kan bestemmes fra stiftelsen av eller fra et senere tidspunkt.»

(44) Dessuten het det:

«Det lar seg neppe gjøre å finne regler om fordeling av felleskostnadene som i alle sammenhenger vil oppfattes som rettferdige. Et hovedsynspunkt må være at fordelingsnøkkelen ligger fast. Endring av fordelingsnøkkelen innebærer en forrykning av det økonomiske forholdet mellom sameierne og bør bare unntaksvis kunne gjennomføres ved flertallsvedtak (jf. Rt-1991-892). Størrelsen på felleskostnadene kan være en av de faktorer som avgjør hvilken pris en erverver er villig til å gi for seksjonen. Den som har gitt en høy pris for seksjonen fordi felleskostnadene var lave, ville betale 'dobbel opp' dersom han måtte finne seg i at seksjonen senere skulle bære en større del av felleskostnadene.»

- (45) Departementet mente altså at loven burde gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier, med adgang for sameierne til å bestemme noe annet i vedtektene. Det ble videre uttrykkelig presisert at den enkelte sameier kan kreve at lovens fordelingsmåte legges til grunn *også* for nye kostnadstyper, hvis ikke annet er fastsatt. Det er derfor ikke grunnlag for å si at forarbeidene forutsatte at unntaksregelen bare var aktuell for kostnader ved nye tiltak. En annen sak er at de eksemplene som nevnes i det følgende, og som førstvoterende har gjengitt, gir uttrykk for at fremtidige tiltak, som opparbeidelse og installasjon, står i kjerneområdet av bestemmelsen.
- (46) En slik forståelse styrkes av at det i forarbeidene forutsettes at det etter omstendighetene kan være naturlig å likedele driftskostnadene, selv om installasjonskostnadene må fordeles etter nytten. I proposisjonen nevnes som et eksempel på at fordeling etter nytte vil være riktig, installasjon av heis i bare den ene av flere bygninger. Det gjelder da et tiltak som overhodet ikke har eller kan ha nytte for seksjonene i de øvrige bygningene.
- (47) At det ikke legges opp til noen absolutt grense, slik at nytteregelen utelukkende er anvendelig ved nye tiltak, er også førstvoterende enig i. Men etter mitt syn er det nettopp dette som blir resultatet, hvis ikke kostnader av den type vår sak gjelder, fører til at kostnadene skal fordeles etter nytte.
- (48) Heisene i Sameiet Gregers Grams vei har ingen nytte for beboerne i blokker uten heis. Samtidig dreier det seg om total utskiftning, med langt større kostnader enn ved vanlig vedlikehold. Utskiftningen innebærer også en ny faktisk situasjon, som gir større foranledning til å revurdere den etablerte ordningen. I praksis er man nokså nær det som kan kalles en nyinstallasjon.
- (49) Jeg mener derfor at unntaksregelen må komme til anvendelse, og at anken tas til følge. I samsvar med tvistelovens hovedregel bør det tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett.
- (50) Dommer **Endresen**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Stabel.
- (51) Dommer **Kallerud**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Falkanger.
- (52) Dommer **Tjomsland**: Likeså.
- (53) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

dom:

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 1256 Selskapsnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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