



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 977
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 370 184	1 316 726
Sum inntekter		1 370 184	1 316 726
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Annen driftskostnad		1 143 706	1 013 505
Sum kostnader		1 191 628	1 061 427
Driftsresultat		178 556	255 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 317	26 186
Sum finansinntekter		30 317	26 186
Annen finanskostnad		246 168	173 272
Sum finanskostnader		246 168	173 272
Netto finans		-215 851	-147 086
Resultat før skattekostnad		-37 295	108 213
Årsresultat		-37 295	108 213
Totalresultat		-37 295	108 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 295	108 213
Sum overføringer og disponeringer		-37 295	108 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 396	45 645
Sum fordringer		49 396	45 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 157	190 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 157	190 940
Sum omløpsmidler		177 553	236 585
SUM EIENDELER		177 553	236 585

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 716 419	3 679 124
Sum opptjent egenkapital		-3 716 419	-3 679 124
Sum egenkapital		-3 716 419	-3 679 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 751 797	3 795 487
Øvrig langsiktig gjeld		65 893	73 453
Sum annen langsiktig gjeld		3 817 690	3 868 940
Sum langsiktig gjeld		3 817 690	3 868 940
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 761	1 165
Leverandørgjeld		16 468	25 210
Annen kortsiktig gjeld		33 053	20 395
Sum kortsiktig gjeld		76 282	46 770
Sum gjeld		3 893 972	3 915 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 553	236 585



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543055

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 977
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 980 349 977
SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 370 184	1 316 726
Sum inntekter		1 370 184	1 316 726
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Annen driftskostnad		1 143 706	1 013 505
Sum kostnader		1 191 628	1 061 427
Driftsresultat		178 556	255 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 317	26 186
Sum finansinntekter		30 317	26 186
Annen finanskostnad		246 168	173 272
Sum finanskostnader		246 168	173 272
Netto finans		-215 851	-147 086
Resultat før skattekostnad		-37 295	108 213
Årsresultat		-37 295	108 213
Totalresultat		-37 295	108 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 295	108 213
Sum overføringer og disponeringer		-37 295	108 213



Organisasjonsnr: 980 349 977
SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 396	45 645
Sum fordringer		49 396	45 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 157	190 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 157	190 940
Sum omløpsmidler		177 553	236 585
SUM EIENDELER		177 553	236 585
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 716 419	3 679 124
Sum opptjent egenkapital		-3 716 419	-3 679 124



Sum egenkapital	-3 716 419	-3 679 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 751 797	3 795 487
Øvrig langsiktig gjeld	65 893	73 453
Sum annen langsiktig gjeld	3 817 690	3 868 940
Sum langsiktig gjeld	3 817 690	3 868 940
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 761	1 165
Leverandørgjeld	16 468	25 210
Annen kortsiktig gjeld	33 053	20 395
Sum kortsiktig gjeld	76 282	46 770
Sum gjeld	3 893 972	3 915 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	177 553	236 585



Organisasjonsnr: 980 349 977
SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2581

SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13



Velkommen til årsmøte i SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

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:

18. juni 2024 kl. 20:00, Ute / Fellesarealene Bestumveien 4,6,8, .

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. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av TV/internett leveranse

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrik Ridder-Munch 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 Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble Kent Vingelsgaard 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.

Vedlegg

- 1. 2581 Årsrapport.pdf
- 2. Områderegulering.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vilde Wetteland Stoa

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Eirik Sødermann Bakke
- Ole Hartvig

Sak 8

Endring av TV/internett leveranse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gått gjennom avtalen med Telia.

Kostnader i dag pr seksjon er:

430kr for TV / 153kr for internett pr mnd.

Styret mener behovet for internett er større enn behovet for tv-kanaler.

Styret ber om fullmakt til å inngå ny avtale på leveranse av kollektiv bredbånd til sameiet uten Tv-kanaler.

Beboere som ønsker tv-kanaler bestiller dette individuelt ut fra eget ønske.

Dermed vil sameiet kunne kutte kostnader knyttet til leveranse av Tv-kanaler og mulighet for bedre leveranse av kollektiv bredbånd.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte og stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

For forslaget

Vedlegg

3. Tilbud Bestumveien 4-6-8 + Bestumveien 13 Bredbånd 100.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Ridder-Munch	2022 - 2024
Styremedlem	Jon Eirik Sødermann Bakke	2022 - 2024
Styremedlem	Alexander Krossen	2022 - 2024

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980349977, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 6/ 72

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

SE Bestumv 4, 6, 8 og Bestums 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er NARVESEN REVISJON AS.

Sameiet Bestumveien 4,6,8 og Bestumstubben 13

Styrets arbeid 2023/2024

Styret har siden forrige årsmøte gjennomført fire styremøter og blant annet arbeidet med:

- Drift og vedlikehold av sameiet, herunder,
 - o Planlagt og gjennomført to stk dugnader
 - o Gjennomgått service avtaler
 - Hatt to møter med Rene Bygårder grunnet ikke tilfredsstillende arbeid
 - o Fulgt opp avløpsutfordringer, spesielt ved Bestumveien 4
 - o Fulgt opp beboere ifbm vannskader ved flom
 - o
- Arbeid knyttet til trafikk og parkeringssituasjonen
 - o Gjennomført møte med Fornebubanen
 - o Samtaler med Oslo kommune, Bymiljø
 - o BaneNor
 - Hatt to møter med Banenor
 - Enighet rundt at sameiet støtter Banenors planer for parkering på Bestumveien 10, mot at vi får mulighet til å leie parkeringsplasser ved Bestumveien 7.
- Arbeid knyttet til områdeutvikling, kommuneplan Oslo
 - o Gjennomført møte og oppdragsdialog med advokater knyttet til sameiets ståsted.
- Arbeid knyttet til flomsikring av sameiet
 - o Styret er av den oppfatning at kommunen må bære et ansvar da de ikke har tilstrekkelige / hensiktsmessige flomveier. Dagens løsning setter sameiet i en svært sårbar posisjon for skader.

Sameiets posisjon i område utvikling:

Styret viser til skriv fra advokater datert xxxxx og styrets forståelse av dokumentet.

Styret ønsket å få en gjennomgang av hvilken posisjon vi har i en område utvikling, sett opp i mot evt oppkjøp, utvikling og videre konsekvenser for dette.

Oppsummert så fant vi ut at;

- Sameiet har rett til å kjøpe opp eiendommen fra eier etter festeloven.
- Oppkjøp av eiendom er svært kostbart og verdien av boligen antas å ikke øke
- Festeposisjonen medfører at ved et evt salg av eiendommen til utvikling begrenser seg til eier av eiendommen.

Styret vil ta en mer detaljert gjennomgang av saken under årsmøtet og evt svare ut spørsmål.

25.05.2024

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 101 270.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Bestumv 4, 6, 8 og Bestums 13.

Lån

Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NARVESEN REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmeldingen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den

Vedlegg 1

Medlem av revisorforeningen
10 av 28

2581 Årsrapport.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 370 184	1 316 164	1 363 000	1 635 000
Andre inntekter		0	562	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 370 184	1 316 726	1 363 000	1 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 922	-6 000	-5 922
Styrehonorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	5	-12 500	-11 875	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-78 649	-117 756	-115 000	-105 000
Forsikringer		-299 653	-259 229	-277 000	-329 000
Festeavgift		-72 802	-68 010	-68 000	-75 000
Kommunale avgifter	7	-311 934	-266 437	-304 000	-361 500
Energi/fyring		0	0	-1 500	-1 500
TV-anlegg/bredbånd		-186 758	-158 488	-170 000	-192 000
Andre driftskostnader	8	-105 575	-58 803	-67 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 191 628	-1 061 427	-1 142 500	-1 289 422
DRIFTSRESULTAT		178 556	255 299	220 500	345 578
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	30 317	26 186	0	0
Finanskostnader	10	-246 168	-173 272	-204 000	-273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 851	-147 086	-204 000	-273 000
ÅRSRESULTAT		-37 295	108 213	16 500	72 578
Overføringer:					
Udekket tap		-37 295	0		
Reduksjon udekket tap		0	108 213		



7

SE Bestumv 4, 6, 8 og Bestums 13

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		340	188
Forskuddsbetalte kostnader		49 056	45 457
Driftskonto OBOS-banken		128 157	190 940
SUM OMLØPSMIDLER		177 553	236 585
<hr/>			
SUM EIENDELER		177 553	236 585
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-3 716 419	-3 679 124
SUM EGENKAPITAL		-3 716 419	-3 679 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 751 797	3 795 487
Annen langsiktig gjeld	13	65 893	73 453
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 817 690	3 868 940
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 053	20 395
Leverandørgjeld		16 469	25 210
Påløpte renter		24 028	1 165
Påløpte avdrag		2 733	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 283	46 770
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 553	236 585
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.5.2024

Styret i Sameiet Bestumveien 4, 6, 8, Og Bestumstubben 13

Henrik Ridder-Munch/s/

Alexander Krossen/s/

Jon E. Sødermann Bakke/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 362 624
Tilbakeført forskuddsbetalte lån beboere	7 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 370 184

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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 2022/2023, og er på kr 42 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 595, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 770
Drift/vedlikehold VVS	-62 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 294
Kostnader dugnader	-2 679
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-78 649

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 980
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-138 512
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-311 934

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 688
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 861
Diverse leiekostnader/leasing	-1 150
Driftsmateriell	-9 017
Vaktmestertjenester	-27 060
Snørydding	-36 873
Andre fremmede tjenester	-647
Andre kostnader tillitsvalgte	-595
Bankgebyr	-2 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 575

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	959
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	432
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 926
SUM FINANSINNTEKTER	30 317

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-246 168
SUM FINANSKOSTNADER	-246 168

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte



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

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-3 804 281

Nedbetalt tidligere

8 794

Nedbetalt i år

43 690

-3 751 797**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 751 797****NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Beboere overtatt egenfinansiert fellesutgift

-65 893

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-65 893**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88284139. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



OSLO – BERGEN – TROMSØ – TRONDHEIM – TØNSBERG – ÅLESUND

NOTAT

Til: Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og
Bestumstubben 13

Oslo, 7. desember 2023
Vår ref: 71748.161911 MOIODD
Ansvarlig advokat: Odd Walther Moi

Fra: SANDS Advokatfirma DA

Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 – tomtefeste og mulig grunnerverv

1 Innledning

Vi er bedt om å vurdere enkelte spørsmål knyttet til tomtefeste og mulig grunnerverv som kan være av betydning for Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 sin posisjon med tanke på utvikling i området.

2 Eiendommen

Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 ligger på gnr. 6 bnr. 72 i Oslo kommune og er oppdelt i 28 seksjoner.

Det er inngått festekontrakt 10. februar 1953 med tillegg 3. mars 1953 og 3. september 1953. Festekontrakten er tinglyst 9. mars 1953. Tillegget 3. september er påtegnet festekontrakten tinglyst 9. mars 1953. Opprinnelig bortfester er ingeniør Fredrik Ringnes og ingeniør Olav Selvaag. Opprinnelig fester er A/L Bestunkilen Byggelag Drammensveien.

Kari Lene Selvaag har hjemmel til eiendomsrett.

På omrisset av eiendommen som vi har mottatt, er også bygningen øverst i det nordøstre hjørnet tegnet inn. Denne er ikke del av bnr. 72, men har bnr. 301. I grunnboken er det for bnr. 301 vist til en festekontrakt som er tinglyst 21. januar 1954. Det kan se ut som dette arealet også er omtalt i festekontrakten fra 1953, både i § 8 og i tilføyelsen på s. 4. Ut fra plansituasjonen er imidlertid den privatrettslige status for dette området av begrenset selvstendig betydning for vurderingen her. Vi går derfor ikke nærmere inn på dette her.

3 Innholdet i festekontrakten – forholdet til tomtefesteloven

Festetiden er 99 år.

Etter festetidens utløp har festeren etter § 5, «*rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen (e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og denne forgjengere.*»



Denne samsvarer ikke med tomtefestelovens regler om innløsningsrett etter 30 år og senere hvert andre år ved feste til boligformål, jf. tomtefesteloven § 32.

Den samsvarer heller ikke med tomtefesteloven § 37 hvor det fremgår at innløsningssummen i utgangspunktet skal være 25 ganger årlig oppregulert festeavgift, eller 40 prosent av tomteverdien beregnet slik det fremgår i § 37 tredje setning.

Den samsvarer heller ikke med bestemmelsen i tomtefesteloven § 33 hvor det fremgår at festeforholdet, dersom tomten ikke blir innløst, løper videre på like vilkår, likevel slik at bortfester kan kreve festeavgiften regulert i samsvar med tomtefesteloven § 15 fjerde ledd.

Og endelig samsvarer den ikke med bestemmelsene i §§ 39-41 hvor også fester kan kreve at bortfester overtar bygningene ved opphør av festeforholdet, og hvor verdsettelsesreglene følger av § 41.

Festekontrakten inneholder ingen formålsangivelse. Formålet må da vurderes ut fra hva som var meningen da festekontrakten ble inngått. Så vidt vi forstår var dette boligformål. Vi er ikke kjent med om det foreligger korrespondanse eller annet i forbindelse med inngåelsen av festekontrakten som kan kaste lys over formålet.

Etter § 16 har fester av tomt til bolighus «*same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.*»

Og etter § 17 har festeren «*rett til å føre festeretten over til ein annan så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt eller festeføremålet.*» Etter festekontrakten § 6 er festeren «*berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsattelse av bygningen(e) på tomta.*»

Hvor langt festekontrakten og loven her åpner for at fester kan videreutvikle tomten ved ytterligere bebyggelse og salg er usikkert, men vi går ikke nærmere inn på dette her. Dersom dette skulle være aktuelt er det sikreste å innhente bortfesters samtykke i forkant.

4 Reguleringsstatus

Gnr. 6 bnr. 72 er regulert til «*Byggeområde for boliger*», S-407,24.9.51 i reguleringsplan vedtatt 13. oktober 1951.

Eiendommen er ikke en del av reguleringsplanen for Fornebubanen. Det ser ut til at det blir en nødutgang fra banen på andre siden av gaten, men dette er ikke på Sameiets eiendom.

I gjeldende kommuneplan, KPA2015 - Oslo mot 2030, er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by).

Kommuneplanen fra 2015 stiller krav om «*felles planlegging*» for området ved gjennomføring av tiltak på eiendommen (§ 17, egen hensynssone). Dette kan skje ved utarbeidelse av en større reguleringsplan, eller eventuelt ved en områderegulering. Formålet er å etablere en gjennomgående arealbruk for gateroms-, byroms- og bebyggelsesstruktur i området. Dette innebærer at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke kan gjennomføres før grunneierne i området sammen har fått vedtatt en felles plan for området, med mindre det søkes om dispensasjon fra § 17.

Det er gjort unntak for mindre tiltak som oppføring av mindre bygg, mindre tilbygg, påbygg, underbygg og vesentlig endring/repasjon av bygning, konstruksjon eller anlegg, samt fasadeendring og bruksendring. Kommunen kan også gjøre unntak fra kravet om felles planlegging dersom tiltaket ikke vanskeliggjør

helhetlig utvikling på området, samt at det er i tråd med føringene gitt for utviklingsområdene i ytre by i planen § 11.2.

I praksis vil dette bety at det ikke kan igangsettes større søknadspliktige tiltak uten en ny regulering eller reguleringsendring som er felles for området.

I forslaget til ny kommuneplan, KPA2024 - Kommuneplanens arealdel Oslo mot 2040, ligger eiendommen innenfor U3, som er «*Utviklingsområde (...) (bebyggelse og anlegg)*»

I forslaget til bestemmelser fremgår følgende:

«Plankrav i utviklingsområde U2-U6

- a. Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, k, og l krever ny eller endret reguleringsplan i alle utviklingsområder angitt med U2, U3, U4, U5 og U6 på plankart 1.
- b. **Innenfor hensynssone H810_1 skal det for 6 Bestemmelser - Kommuneplanens arealdel - Oslo mot 2040 utviklingsområdene Vækerø, Skøyen, Stubberud, Breivoll, Karihaugen og Smestad utarbeides områderegulering for samme type tiltak som i pkt. a.**
- c. For utviklingsområdene ved Manglerud/Ryen skal det lages et samlet planprogram der hovedtrekk i planløsning, håndtering av støy og luftforurensning, behov for sosial og teknisk infrastruktur, samt planform og avgrensning for videre planarbeid avklares.» (vår utheving)

Det er foreslått følgende unntak fra plankravet:

a. gjelder for tiltak etter pbl. §20-4 bokstav a og e og § 20-5.

b. gjelder for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.9.2015 forutsatt at tiltaket er i samsvar med bestemmelsene om arealbruk i denne planen.

c. kan gis for tiltak etter pbl. §20-1 bokstav d og for mindre tilbygg, påbygg eller underbygg, forutsatt at tiltaket er i tråd med vilkår for unntak i pkt. 3.1.2 og ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling i tråd med bestemmelsene for utviklingsområdene.

Det er i bokstav d. gjort ytterligere unntak for områdene U4 og U6.

Det er i punkt 5.2 foreslått blant annet følgende særskilte bestemmelser som omhandler Utviklingsområde U3:

«a. For utviklingsområdet U3 Vækerø skal banebasert kollektivtilbud innenfor utviklingsområdet være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring.

(...)»

I punkt 32.2.3 fremgår følgende for Utviklingsområde U3:

«Arealbruk

a. I planforslag skal det sikres at området utvikles med flerfunksjonalitet, og det skal tilrettelegges for bolig, sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner. Arbeidsplass- og besøksintensiv næring kan vurderes i henhold til pkt. 22. Allsidig næring som lar seg innpasse i en bymessig



struktur, og som ikke bidrar til økt belastning for omgivelsene i form av for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller økt trafikk, kan videreføres og etableres.

b. I planforslag skal boligandelen være på minimum 70 % av bruksarealet for området sett under ett. Sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner skal ikke inngå i beregningen av boligandel.

Retningslinjer:

- I områder med ensartet boligsammensetning i form av få større boliger, bør det vurderes hvorvidt en andel av boligene skal være bymessige familieboliger eller rekkehus. • Det kan tillates bussanlegg på områder uegnet for andre formål.

Utnyttelse og høyder

a. I planforslag skal områdeutnyttelsen ikke overstige 100 %-OU.

b. I planforslag tillates tiltak med høyder på inntil 22 meter. For boliger skal det maksimale etasjeantallet i bygningen ikke overskride 6 boligetasjer, eller 1 førsteetasje med annet formål og 5 boligetasjer over.

c. I planforslag kan tiltak med høyder over 22 meter unntaksvis tillates i enkelte punkt og for en mindre del av bygningene og utviklingsområdet. Tiltak med høyder over 22 meter kan bare tillates dersom tiltakets totale utforming bidrar til at utnyttelsen angitt i pkt. a, kan løses på en måte som gir høyere kvalitet i gater, plasser, torg, parker og uteoppholdsareal, og som gir større rom for boligvariasjon og bevaring av bebyggelse. Tiltak med høyder over 42 meter tillates ikke.

d. Alle tiltak med høyder over 22 meter skal reguleres.

Retningslinjer:

- For detaljreguleringer der det ikke foreligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan, bør feltutnyttelsen over terreng for tiltak med høyder i henhold til pkt. b, være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 600 %-BTA der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet.»

I forslaget til planbeskrivelse er det for U3 uttalt følgende på s. 24:

«Hensikten med denne områdekategorien er å legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med høy tetthet og overvekt av bolig. Kategorien omfatter områder med god kollektivdekning, hovedsakelig i den åpne byen, som for eksempel Smestad, Bjerke, Rødtvet og Lambertseter. Mer konkret gis det føringer for en boligandel på minimum 70 prosent av det totale bruksarealet for området sett under ett. I områder med liten variasjon i boligsammensetningen og få store familieboliger, bør det vurderes om en del av boligene bør være rekkehus eller bymessige familieboliger. Det skal tilrettelegges for sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner, og det bør legges til rette for kulturtilbud. Arbeidsplassintensiv næring kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt. 22.1, gjerne med et lokalt nedslagsfelt. Allsidig næring som passer inn i en bymessig struktur og som er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning, kan videreutvikles eller etableres. Det bør etableres strøktjenlige virksomheter i alle U3-områder. For U3-områder som også er definert som område- eller nabolagsentrum, kan det vurderes et handel- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA i henhold til pkt. 22.3 om utvikling av sentrumsområder.»



Og i oppsummeringen på s. 29 er det oppgitt at boligandelen skal være minimum 70 %, områdeutnyttelsen maksimum 100 %, feltutnyttelse bolig 200 % BRA, feltutnyttelse næring 600 % BTA, høyde 22 meter og høydeunntak 42 meter.

I stedsanalysen, vedlegg til kommuneplanens arealdel – Oslo mot 2040, er ikke gnr. 6 bnr. 72 med i analyseområdet. Kun én eiendom i analyseområdet grenser til gnr. 6 bnr. 72. Det er gnr. 6 bnr. 295 hvor Ariba Eiendom AS er hjemmelshaver.

Forslaget inneholder altså et krav til ny eller endret reguleringsplan innenfor området U3 ved større tiltak. Hensynssonen i nåværende kommuneplan er i stor grad videreført for det foreslåtte U3, som eiendommen er en del av. Hensynssonen angir krav til felles planlegging for området. I praksis vil dette bety at det ikke kan igangsettes større søknadspliktige tiltak uten en ny regulering eller reguleringsendring som er felles for området.

Forslaget til ny kommuneplan er ute på høring til 22. desember 2023.

5 Festers ekspropriasjonsrettslige vern

For å vedta ekspropriasjon må det foreligge hjemmel. Når kommunen vedtar ekspropriasjon skjer det normalt med grunnlag i en reguleringsplan. Denne kan ikke være eldre enn 10 år. Slik vi ser det, er det ikke noen reguleringsplaner som kan gi ekspropriasjonshjemmel for eiendommen her.

Dersom det vedtas reguleringsplan hvor areal også på gnr. 6 bnr. 72 skal benyttes til et formål som er nødvendig for å få realisert reguleringsplanen, typisk til vei eller annet offentlig formål, kan reguleringsplanen gi grunnlag for ekspropriasjon. Kommunen kan da fatte vedtak om ekspropriasjon etter reglene i plan- og bygningsloven § 16-2 til gjennomføring av reguleringsplanen. Vi går ikke nærmere inn på vilkår og saksbehandlingsregler for å få vedtatt ekspropriasjon, men kan gjerne utdype dersom det er ønskelig.

I en ekspropriasjonssak vil både grunneier/bortfester og fester være parter. En fester nyter ekspropriasjonsrettslig vern og har krav på erstatning for sitt økonomiske tap. Ved delavståelse av festet grunn kan det oppstå vanskelige utmålingsproblemer i og med at fester er eier av bygningsmassen, men kun leietaker til grunnen. Siden det p.t. ikke er noen aktuell problemstilling, går vi ikke nærmere inn på dette.

6 Oppsummering - anbefaling

Det er uklart om og eventuelt i hvilken utstrekning festekontrakten gir grunnlag for utvikling av eiendommen uten samtykke fra bortfester. For sikkerhets skyld bør bortfesters samtykke innhentes før en eventuell utvikling.

Per nå foreligger det ikke noen reguleringsplaner som kan gi grunnlag for ekspropriasjon av hele eller deler av festetomten.

Som følge av hensynssonens krav til felles planlegging for området, både etter gjeldende kommuneplan og i forslaget til ny kommuneplan, vil det i praksis ikke kunne igangsettes større søknadspliktige tiltak uten en ny regulering eller reguleringsendring som er felles for området.

Dersom Sameiet selv, etter samtykke fra eller i samarbeid med bortfester, ønsker å utvikle eiendommen videre, må dette i utgangspunktet da skje i et samarbeid med andre grunneiere. Vi oppfatter at det ikke er konkrete planer om dette. Det vil også være kostbart å igangsette en slik prosess.



Tilsvarende vil ikke andre grunneiere i området kunne utvikle sine eiendommer uten en slik felles plan. Det innebærer at Sameiet og bortfester vil bli dratt inn i arbeidet med en eventuell slik plan. Inntil det eventuelt skjer, er det etter vår vurdering ikke behov for å gjøre noe aktivt. Igangsettes et slikt arbeid, anbefaler vi imidlertid at dere tar kontakt for bistand, både når det gjelder ivaretagelse av Sameiets interesse for utvikling av festetomten, men også i forhandlinger knyttet til fordeling av de kostnader som vil påløpe, både til plankonsulenter, opparbeidelse av eventuelle infrastrukturtiltak mv.

Høringsfristen for den nye kommuneplanen er 22. desember 2023. Det er etter vår oppfatning ikke behov for å gi innspill til denne med mindre Sameiet har konkrete ønsker som går ut over det som allerede ligger i høringsforslaget.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA

Odd Walther Moi
Partner | Advokat (H)



TILBUD FRA TELIA

TIL BESTUMVEIEN 4-6-8 + BESTUMSTUBBEN 13

04.06.2024





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

214,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Strømming & TV oppgraderingspriser:

Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND

Strømming & TV – 30 poeng: 349,- / MND

Strømming & TV – 50 poeng: 459,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

1588

250	500	750	1 250
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
259,-	309,-	409,-	529,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 3 måneder av gangen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at FREDERIK STANGS GATE 2sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martin Ringen
Salgsleder MDU
Telia Norge AS

Kanaloversikt: telia.no/5poeng
telia.no/30poeng
telia.no/50poeng



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24

Selskapsnummer: 2581 Selskapsnavn: SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

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.