



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 512 866	2 984 452
Sum inntekter		3 512 866	2 984 452
Kostnader			
Lønnskostnad		367 968	276 692
Annen driftskostnad		2 195 006	2 687 032
Sum kostnader		2 562 974	2 963 725
Driftsresultat		949 892	20 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 120	53 652
Sum finansinntekter		54 120	53 652
Annen finanskostnad		491 892	338 724
Sum finanskostnader		491 892	338 724
Netto finans		-437 772	-285 072
Resultat før skattekostnad		512 119	-264 345
Årsresultat		512 119	-264 345
Totalresultat		512 119	-264 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 119	-264 345
Sum overføringer og disponeringer		512 119	-264 345



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			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 225	76 186
Sum fordringer		122 225	76 186
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		935 021	544 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		935 021	544 691
Sum omløpsmidler		1 057 247	620 877
SUM EIENDELER		1 057 272	620 902

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 015 268	7 527 387
Sum opptjent egenkapital		-7 015 268	-7 527 387
Sum egenkapital		-7 015 268	-7 527 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 522 589	7 754 800
Sum annen langsiktig gjeld		7 522 589	7 754 800
Sum langsiktig gjeld		7 522 589	7 754 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 437	2 380
Leverandørgjeld		386 208	312 511
Skyldige offentlige avgifter		12 630	8 776
Annen kortsiktig gjeld		84 675	69 821
Sum kortsiktig gjeld		549 951	393 489
Sum gjeld		8 072 540	8 148 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 057 272	620 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606813

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 512 866	2 984 452
Sum inntekter		3 512 866	2 984 452
Kostnader			
Lønnskostnad		367 968	276 692
Annen driftskostnad		2 195 006	2 687 032
Sum kostnader		2 562 974	2 963 725
Driftsresultat		949 892	20 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 120	53 652
Sum finansinntekter		54 120	53 652
Annen finanskostnad		491 892	338 724
Sum finanskostnader		491 892	338 724
Netto finans		-437 772	-285 072
Resultat før skattekostnad		512 119	-264 345
Årsresultat		512 119	-264 345
Totalresultat		512 119	-264 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 119	-264 345
Sum overføringer og disponeringer		512 119	-264 345



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

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			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 225	76 186
Sum fordringer		122 225	76 186
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		935 021	544 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		935 021	544 691
Sum omløpsmidler		1 057 247	620 877
SUM EIENDELER		1 057 272	620 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 015 268	7 527 387



Sum opptjent egenkapital	-7 015 268	-7 527 387
Sum egenkapital	-7 015 268	-7 527 387
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 522 589	7 754 800
Sum annen langsiktig gjeld	7 522 589	7 754 800
Sum langsiktig gjeld	7 522 589	7 754 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 437	2 380
Leverandørgjeld	386 208	312 511
Skyldige offentlige avgifter	12 630	8 776
Annen kortsiktig gjeld	84 675	69 821
Sum kortsiktig gjeld	549 951	393 489
Sum gjeld	8 072 540	8 148 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 057 272	620 902



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5530

Østhorn Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Østhorn 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:

11. juni 2024 kl. 18:00, Voldsløkka skole - Oppmøte 17:30 for registrering.

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. Vedlikeholdsplan for Østhorn Boligsameie
8. Foredrag om ventilasjon av Christian O. Arnesen - ABK Quiller AS
9. Vedtektsendring vedr. vedlikehold
10. Vedtektsendring vedr. eksklusiv bruksrett
11. Parkering på sameiets fellesarealer og garasjer
12. Innlemme fellesareal fra gang inn i kjellerbod - Havnabakken 2B
13. Etablere balkongdør og trapp ned i egen hageparsell og sette inn større vindu i kjeller - Havnabakken 2B
14. Reseksjonering av firemannsboligene
15. Garasjeleie
16. styrearbeidet, habilitet og tilbakebetaling av kostnadsbidrag
17. Trekning av garasjeplasser
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Østhorn 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Heidi Moestue Sannes foreslås

Forslag til vedtak

Heidi Moestue Sannes velges

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 5530 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder har honorar etter kontrakt pålydende 15.000,-/mnd. forskuddsvis betaling, totalt 180.000,-, men for de øvrige medlemmer av styret må det fastsettes et honorar.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, og styret foretar fordelingen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000, og styret foretar fordelingen



Sak 7

Vedlikeholdsplan for Østhorn Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har det siste året arbeidet videre med forslag til en vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsbehovet er svært variabelt i sameiet. Dette hovedsakelig fordi mange av seksjonene har bygget ut sin enhet, og følgelig oppgradert bygningsmassen i sameiet betydelig. Det er derfor kun deler av sameiet der en kan si at behovet for vedlikehold er helt nødvendig.

Sameiet har anstrengt økonomi, med lite oppsparte midler, og derfor må vedlikeholdsarbeidet hovedsakelig dekkes ved økt fellesgjeld og/eller innskudd fra seksjonene. Merk at eventuelle kontantinnskudd må gjelde alle seksjonene, basert på brøk.

Styret mener at arbeidet må være miljømessig bærekraftig.

Som følge av sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov har styret sett på tre alternative løsninger for vedlikehold i sameiet:

Alternativ 1:

Full rehabilitering av husene, ett om gangen til en har tatt alle.

Full rehabilitering innebærer bytte av kledning, vinduer og også tak der dette ikke er gjennomført. Veggene blir da lektet ut fem eller ti cm og tilleggis isolert og alle vinduer blir byttet. Hvilken rekkefølge husene skal tas i vil være en faglig vurdering.

Styret anser dette alternativet som lite hensiktsmessig fordi noen av husene med stort vedlikeholdsbehov kan komme til å måtte vente altfor lenge «på tur». Noen få av husene vil kunne utløse tilskudd fra Enova.

Kostnad pr firemannsbolig: ca 1,5 mill

Kostnad pr Rekkehus: ca 1.6 mill

Alternativ 2:

Full rehabilitering av alle hus samtidig.

Samme omfang som alternativ 1, men gjennomføres som ett stort prosjekt. Realistisk gjennomføringsperiode er to til tre år.

Kostnad totalt: ca. 33 millioner (inkl. ni tak)

Dette alternativet vil medføre en stor belastning for beboerne. Stillaser, oppbevaring av materialer, brakker, trafikk og parkering for håndverkerne samtidig i hele sameiet vil være svært krevende. Det er et kostbart prosjekt og vil forutsette innskudd fra seksjonene i tillegg til øking av fellesutgiftene. Det vil imidlertid en samtidig oppgradering for alle enhetene

Alternativ 3:

Rehabilitering fortløpende etter behov.

Forslaget innebærer at en rehabiliterer vegg for vegg. En starter da med de veggene som har størst behov, gjerne sørveggene som oftest er mest slitt. Kledning og vindu foreslås da byttet samtidig. Dette arbeidet vil gå over mange år og rekkefølgen blir bestemt etter hvor behovet er størst. Prioriteringen baseres på løpende



vurdering av husene for å kunne bestemme rekkefølgen. Styret har avtale med teknisk konsulent fra Opak som vil bistå i denne kartleggingen.

Dette forslaget mener styret er det mest bærekraftige i den forstand at den økonomiske, miljømessige og praktiske belastningen blir langt lavere enn de to andre alternativene. Alternativet vil imidlertid innebære at bygningsmassen blir vedlikeholdt forsvarlig, men ikke i det tempoet man kunne ønske og representerer ikke en oppgradering av hele sameiet, slik alternativ 1 og 2 gjør. Når hele sameiet er ferdig rehabilitert må en etter all sannsynlighet starte forfra igjen, og alternativ tre kan derfor betraktes mer som en kontinuerlig prosess. Det er imidlertid fullt mulig å øke takten på gjennomføringen slik at prosessen går raskere. Det vil være et økonomiske spørsmål. Se modell under for kostnader alternativ 3.

Generelt om sameiet

I perioden 2006 og frem til i dag har mange seksjoner i sameiet bygget ut. Det er bygget på, bygget ut og innredet kjeller. Ni av ti firemannsboliger har nytt tak og den øvre del av kledningen på huset er byttet. Rekkehusene som har bygget ut har delvis ny kledning og nye vinduer. Dette har ført til en betydelig oppgradering av deler av sameiet.

Sett fra et miljøperspektiv og som følge av den økonomiske situasjonen i sameiet må ikke alt av kledning eller vinduer byttes dersom de kan vare i flere år. Dersom man først starter vedlikehold på en vegg, vil det imidlertid være hensiktsmessig å bytte kledning og vinduer samtidig. I tillegg vil en måtte bytte vinduer som er ødelagte, samt bytte råtnede bord noen steder mens man «venter på tur»

Det vil også være hensiktsmessig å lekte ut og etterisolere veggen når man først tar det. Dersom sameiet ikke har økonomi til dette vil etterisolering være det første som kuttes ut, da dette ikke er nødvendig vedlikehold.

Ved å gå for alternativ 3 vil sameiet prioritere det som er lovpålagt, altså nødvendig vedlikehold. Store deler av kledningen er ok i den forstand at det ikke er mye råteskader. Ser man bort fra de stedene der det er råteskader er det fremste argumentet for bytte av kledning at malingen sitter dårlig. Dette kan løses med «flikking» frem til veggen skal rehabiliteres etter planen.

Styret anbefaler at alternativ 3 blir valgt og at det arbeides videre med en vedlikeholdsplan som er behovsbasert og går over mange år.

Økonomi:

Boligene i Østhorn Boligsameie har hatt en betydelig verdiøkning. Med en så høy inngangsverdi vil det være uheldig hvis fellesutgiftene økes kraftig. Generelt bør det også være en målsetting å drive sameiet økonomisk forsvarlig slik at fellesutgiftene holdes så lave som mulig.

Med det vedlikeholdsarbeidet vi nå står foran er det trolig ikke til å unngå en viss økning i fellesutgiftene. Vi bør imidlertid tilstrebe en vedlikeholdsprosess som gjennomføres med tett oppfølging og økonomistyring fra styrets side. Det vil også bidra betydelig om egeninnsatsen økes utover det som eierseksjonsloven tilsier. Det er mange gode grunner til økt egeninnsats i og rundt egen bolig.

Det er også en del andre vedlikeholdsoppgaver i sameiet som skal løses fortløpende. Særlig må nevnes gammelt avløpsnett, noe som potensielt kan medføre store kostnader. Dette må hensyntas i valg av alternativ og plan for finansiering.

Finansieringsplan:

Eksempel:

Kostnader i en tenkt situasjon hvor full renovering skal finansieres på fem år.



Antall år er mellom alternativ 1 og 2, men det er så mange mulige varianter av finansiering at det ikke er hensiktsmessig å vise alle.

Beregninger av mulig av utestående beløp basert på:

Totalt nødvendig beløp: 33 000 000 NOK

Lånerente: 7,2% (dårlige betingelser for sameier)

Låneperiode 30 år

Inflasjon: 2,5%

(Se vedlegg for tabeller og grafer)

Grafene viser hvilket beløp som er nødvendig i innskudd i løpet av den perioden for å finansiere gitt scenario, 15% under og over tenkt max for hver enhetstype.

Alternativ 3 vil gi en moderat økning i felleskostnader, hvor det minimum vil være en økning på mellom 600 og 1 000 i felleskostnader per måned for å holde tritt med vedlikeholdsplan og nødvendige utbedringer. Usikkerheten er større siden vedlikeholdet skjer over en lengre tidshorison.

Styrets innstilling

Rehabilitering av Østhorn boligsameie gjennomføres ved alternativ 3.

Det presiseres at innhenting av priser og finansiering som fremkommer i saken er grovt og basert på erfaringstall, og således ikke verifiserte tall. Styret mener allikevel at prinsippene for de ulike alternativene er klare og at grunnlaget for valg av løsning er godt nok. Styret gis fullmakt til å arbeide videre med gjennomføring av vedlikeholdsplanen i henhold til valgt løsning.

Oversikten som er basert på alternativ 3 er vedlagt som vedlegg.

Forslag til vedtak 1

Rehabiliterer ett hus om gangen frem til alle byggene er ferdig rehabilitert, da med ny kledning, etterisolering og vinduer, samt nytt tak der dette er nødvendig. Arbeidet foreslås gjennomført med ca to hus pr år. Kapitalbehovet vil være ca fire millioner kroner pr år i åtte år og finansieres ved låneopptak, engangstilskudd og økning i fellesutgiftene.

Forslag til vedtak 2

Full rehabilitering av alle husene som alternativ en. Arbeidet gjennomføres over en periode på to – tre år og finansieres ved låneopptak, engangsinnskudd og økning i fellesutgiftene. Totalkostnad vil være ca 33 millioner kroner

Forslag til vedtak 3

Rehabilitering som en løpende prosess der man tar den eller de veggene på hvert hus der det er nødvendig å rehabiliterer. Bytte av vinduer, etterisolering og kledning som i alternativ en og to. Finansieres med lån, samt økning i fellesutgiftene, med utgangspunkt i prinsippene som legges til grunn i vedlagte forslag til vedlikeholdsplan.

Vedlegg

2. vedlegg sak 7.pdf



Sak 8

Foredrag om ventilasjon av Christian O. Arnesen - ABK Quiller AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
tas til etterretning av forsamlingen

Sak 9

Vedtektssendring vedr. vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som følge av sak 7 knyttet til sameiets behov for vedlikehold og særlig viktigheten av ventilasjon, foreslår styret at regler knyttet til dette inntas på passende sted i vedtektene.

Sameiets vedtekter § 5 tredje, fjerde og fjortende ledd endres til følgende ordlyd:

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer og råteskader unngås.

(4) Seksjonseier skal sørge for at leiligheten, inkludert loft og kjeller, er ventilert på en slik måte at skader unngås. Seksjonseier plikter å sette seg inn i hvilke minimumskrav som gjelder til enhver tid for å unngå fremtidige skader som følge av utilstrekkelig ventilasjon i seksjonen.

(14) Seksjonseier skal se til at husets drenering holdes vedlike gjennom blant annet å sikre at takrennenedløp ikke spruter på muren, at kjellere er tilstrekkelig ventilert og at fall på plenen/uteområdet er fra veggen.

Forslag til vedtak
Vedtektene endres/oppdateres slik de fremkommer i saksfremstillingen

Sak 10

Vedtektssendring vedr. eksklusiv bruksrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har den siste perioden jobbet med et forslag til kart over bruksrettighetene til hageparsellene i sameiet. Styret oppfatter det slik at dagens praksis er noe uklar med tanke på hvor «grensene» for de enkelte hageflekkene går og hvordan praksisen har vært gjennom årene. Dette bringer med seg uforutsigbarhet naboenes imellom og ved videresalg av seksjonene.



Som beskrevet på informasjonsposten på Vibbo har hensikten til styret bak dette arbeidet ikke vært å rokke ved en allerede etablert tilstand. Snarere har styrets ønske vært å forsøke å få til en noe mer forutsigbar situasjon med et kart over uteområdene som alle eller de fleste seksjonseierne kan være enige i. Oppnår man dette vil det etter styrets vurdering bidra til langt enklere salgsprosesser både i forkant av salg, men særlig i etterkant når hagen tas i bruk av ny eier. At grensene er klare vil også lette ansvarsfordelingen knyttet til vedlikehold og oppgradering, etablering av platting, trapp, bod, hekk, blomsterbed, mv.

Det vil etter styrets oppfatning være en fordel for seksjonseierne at det vedlegges et kart over disse grensene til sameiets vedtekter, samtidig som at det tydeliggjøres i vedtektene at bruken til den enkeltes hageparsell er eksklusiv.

Merk imidlertid at kartet i vedtektene ikke vil være bindende for de seksjonseierne som er uenig i den foreslåtte grensen for sin seksjon. Eierseksjonsloven krever at det gis skriftlig samtykke fra den eller de seksjonseierne som får innskrenket eller utvidet sin etablerte bruksrett. En presisering av grensene gjennom et kart i vedtektene vil berøre alle seksjonseierne, og samtlige må derfor gi sitt skriftlige samtykke for at grensen skal være bindende. Styret vil i den neste styreperioden jobbe med å innhente samtykkene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på bakgrunn av dette følgende innstilling:

Sameiets vedtekter § 2 annet ledd første setning endres fra:

«Seksjonseierne har dessuten rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene»

Til følgende ordlyd:

«Seksjonseierne har dessuten eksklusiv rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene i henhold til grensedragningene i kart i vedlegg 1 til vedtektene etter skriftlig samtykke fra seksjonseierne.»

Se vedlegg i saken.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik de fremkommer av saksfremstillingen.

Vedlegg

3. vedlegg sak 10.pdf

Sak 11

Parkering på sameiets fellesarealer og garasjer

Forslag fremmet av:

Marit Sandvik, Rich Ling, Marianne Dahl, Stian Pettersen, Gina Hillestad Lystrup, Andre Holmedal, Kine Østlie Neslein og Halvard Saue

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I forbindelse med planlagt tydeliggjøring av bestemmelser og praksis i forhold til bruk av fellesarealer i sameiet med fokus på grøntarealer, foreslår vi også en tydeliggjøring i forhold til bruk av øvrig fellesarealer, derunder stikkveiene til seksjonene og bruk av disse, inkludert parkering.

Muligheten for gateparkering har blitt gradvis redusert i Havnabakken samtidig som antallet biler i sameiet har økt. Tilgang til bruk av parkering på fellesarealer og garasjeplass har derfor en stor merverdi for seksjonseierne i Østhorn boligsameie.

For å ivareta godt naboskap, rettferdighet og forutsigbarhet er det derfor viktig å tydeliggjøre disponeringen av fellesarealene med tanke på parkeringsmuligheter.

Alle seksjonene eier tomten i fellesskap og betaler eiendomsskatt, lån og vedlikeholdsutgifter (som asfaltering) relatert til brøken på seksjonen, uavhengig av bruk av fellesarealene (grøntarealer og stikkveier). Dette må derfor gjenspeiles best mulig i seksjonseierne sin rett til å bruke fellesarealene for parkering i stikkveiene i sameiet.

Under er noe relevant informasjon fra Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. "Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte."

Samtidig har sameiet dårlig økonomi og stort vedlikeholdsbehov. Sameiet bør derfor benytte muligheten for å øke inntektene etter samme prinsipp for parkering på fellesareal som det per nå er for garasjeplassene i fellesvaskeriene.

Forslag til vedtak 1: Leietiden for garasjer reduseres til ett år om gangen. Styret i Østhorn boligsameie kan justere prisen årlig. Tildeling etter loddtrekning.

Forslag til vedtak 2: Styret kartlegger beliggenhet og antall nåværende parkeringsplasser i stikkveiene som tilfredsstillende offentlig krav til en parkeringsplass. Egnede parkeringsplasser merkes og tildeles seksjonene i tilhørende stikkvei etter loddtrekning for ett år om gangen. Pris på parkering i stikkveiene settes av styret og kan justeres årlig. Der sameiere har etablert lademulighet, refunderer sameiet dokumenterte kostnader.

Sameiet skal også legge til rette for at de som til enhver tid disponerer plass med lader skal betale strømutføttene.

Der sameiere har etablert lademulighet, refunderer sameiet dokumenterte kostnader. Sameiet skal også legge til rette for at de som til enhver tid disponerer plass med lader skal betale strømutføttene.

Styrets innstilling



Styretes innstilling til forslag til vedtak 1:

Slik Styret har forstått forslag til vedtak 1 innebærer dette at man går bort fra 3-års rullering og benytter 1-års rullering istedenfor. Slik Styret vurderer det vil en slik endring og praktisering kreve ytterligere administrasjon for gjeldende styrer, samt redusere verdien av å leie en garasjeplass da byttene i seg selv er tidkrevende for de som leier. Dette gjenspeiles i det faktum at majoriteten av garasjeplassene i dag brukes som et ytterligere oppbevaringsrom for den enkelte seksjonseier, fremfor å parkere bilen under tak.

Styrets innstilling til vedtak 1 er derfor at årsmøtet avslår forslagstillers vedtaket 1 og fortsetter med dagens 3-års rullering, dog med en fornuftig prisjustering for ny(e) periode(r).

Styrets innstilling til forslag til vedtak 2:

Slik Styret har forstått forslag til vedtak 2 ønsker forslagstiller at nytt styre tar en tydeligere rolle i sameiets parkeringsplasser og dets formkrav. Styret opplever at det i dag finnes en forankret praksis for bruk av de ulike parkeringsplassene i sameiet og at disse har et tydelig historisk perspektiv. Dette er vist av årsmøtet, i flere omganger, der det har blitt godkjent utbedringer på bakgrunn av gjeldende praksis og at det å gå tilbake på disse forholdene kan påføre sameiet betydelig kostnader. Videre vil styrets rolle i å gjennomføre en rulleringsprosess i utgangspunktet kreve betydelig tid/administrasjon.

Videre vurderer Styret det slik at en gjennomføring av betalingsløsning for lading, eller sikring av betaling av påløpte strømkostnader for den enkelte sameier under et rulleringsregime, vil kreve betydelig investering i infrastruktur (etablerte el-bil laderne i dag er koblet direkte til den enkelte sameier sikringsskap) som sameiet pr i dag ikke er finansielt posisjonert til å gjennomføre. Styrets vurdering, under en kost-nytt analyse, er at en slik investering ikke kan forsvares.

Styrets innstilling til vedtak 2 er derfor at årsmøtet avslår forslagstillers vedtak 2 i sin helhet

Forslag til vedtak 1

Leietiden for garasjer reduseres til ett år om gangen, tildeles etter loddtrekning og prisjusteres hvert år

Forslag til vedtak 2

Styret kartlegger og etablerer nye parkeringsplasser i stikkveiene

Sak 12

Innlemme fellesareal fra gang inn i kjellerbod - Havnabakken 2B

Forslag fremmet av:

Maria Hilmo jensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med utbygging av kjelleren er det ønskelig å etablere vedlagt planløsning i kjelleren. Endringene medfører en reseksjonering av bodene, som er avtalt med naboen i seksjon 7 (Eirik og Linn Therese Rode). Endringene vil medføre at deler av fellesarealet i kjelleren innlemmes i de nye bodene. Tilsvarende løsning har blitt godkjent og utført i flere av de andre firemannsboligene.



Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner rokering av boder i kjeller i Havnabakken 2B i henhold til avtale mellom eierne, innlemmelse av bod som del av seksjon 5 sitt boareal, og innlemmelse av deler av fellesområdene i det som blir seksjon 7 sin bod.

Styrets innstilling

Tilsvarende sak er behandlet i årsmøtet tre ganger tidligere. Forslaget innebærer bytte av bod med naboen, samt innlemming av en del av fellesarealet ved at en del av gangen blir innlemmet i bodene. På denne måten kan begge parter få bod av ok størrelse. Styret mener det er viktig at alle seksjonene har bod av noenlunde lik størrelse i kjelleren, noe som er oppfylt i denne saken. Endringen gir mulighet for å innlemme boden i seksjonen, og det gir igjen ønske om rømningsvindu også her.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at fellesareal blir innlemmet som bod og bod blir del av boareal som det fremkommer av saksfremstillingen

Vedlegg

4. vedlegg sak 12.pdf

Sak 13

Etablere balkongdør og trapp ned i egen hageparsell og sette inn større vindu i kjeller - Havnabakken 2B

Forslag fremmet av:

Maria Hilmo Jensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med oppussing av leiligheten er det ønskelig å etablere balkongdør med tilhørende trapp som fører ned til egen hage. Balkongdøren vil erstatte det midterste vinduet på langsiden (vestsiden) av boligen og trappen vil dekke omtrent en kvadratmeter. Tilsvarende løsning er tidligere godkjent i Havnabakken 4A, og er inkludert i reguleringsplanen for Havnabakken 6.

Det er i tillegg ønskelig å bytte ut vinduene i kjelleren med større vinduer. Ifølge reguleringsplanen skal det nordligste vinduet være lite, men det tillates at de to andre vinduene erstattes med godkjente rømningsvinduer. Vi har lyst til å erstatte det nordligste vinduet med et tredje rømningsvindu, en løsning som allerede er blitt godkjent og implementert flere andre steder i sameiet.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen og krever godkjent søknad hos Plan- og bygningsetaten. Se vedlagt tegning på ønsket fasade. Vedlagt ligger også et bilde av løsningen i 4A, som er likt som det som ønskes her.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at det kan etableres en balkongdør og trapp ned til hagen, samt at det kan settes inn et større rømningsvindu i kjelleren.

Styrets innstilling



Det har med årene blitt vanlig at seksjonene i firemannsboligene har trapp ned til utearealet. For å få utgang direkte til den delen av hagen som seksjonen disponerer, ønskes ny trapp ut på langsiden av huset, tilsvarende som er etablert i nr 4a. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen og det forutsettes at slik dispensasjonssøknad blir sendt til Plan& bygg for alle endringene som krever dette.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner at det kan etableres en balkongdør og trapp ned til hagen, samt at det kan settes inn et større rømningsvindu i kjelleren.

Vedlegg

5. vedlegg sak 13.pdf

Sak 14

Reseksjonering av firemannsboligene

Forslag fremmet av:

Stein Frydenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at en 4-mannsbolig seksjon er ferdig utbygd så vil den ha boareal ca 102 kvm. Da kan ikke teller i deres brøk fortsatt være 85 som den var i 1984 da første seksjonering ble gjort. Opprinnelig i 1984 seksjonering så var teller i brøkene basert på en type BRA mål av både kjeller, 1 og 2 etg samlet areal for hvert hus dividert med antall boenheter i hvert hus. Loftet var ikke inkludert, antagelig fordi det så vidt var mulig å stå oppreist under gavlen.

(En kommentar Ang. kostnadsbidrag for seksjon 2 (den sammenslåtte): Når den blir fullt utbygd , både loft og kjeller, så vil ordinær teller ihht vedtektene for den være 2 x utbygd 4 mannsbolig, dvs 204 kvm. I dag med bare kjeller utbygd blir riktig teller $85 + 102 = 187$.)

En seksjons årlige kostnadsbidrag kan formuleres slik:

Kostnadsbidrag = (Faktiske kostnader + sparing) * Kostnadsprosent seksjon i.

der

Kostnadsprosent = Teller for seksjon i / Nevner

Nevner = Sum over alle seksjoner 1 til 61 sine Tellere.

Sparing kan være positiv eller negativ (låneopptak).

Eksempel for en seksjon med areal 148 kvm: Her har vi teller lik 148. Sum alle tellere i år 2024 er 7128 kvm. (Når vi regner inn utbygd 4-mannsbolig med 102 kvm)

Kostnadsprosent seksjon med areal 148 kvm. blir derfor $148 / 7128 = 2,07632$ prosent.

Se vedlegg 1 for en oppstilling av felleskostnader med prosentvis fordeling av budsjettsum eksklusive TV/Internett og garasjeleie ihht utbygd areal. Sameiets problemer med kostnadsfordelingen skyldes i hovedsak



at skiftende styrer og forretningsfører ikke helt forstår modellen og at man tror man kan jenke til en prosentmodell med faste kronebeløp.

Det er mulig, men det krever en forståelse av hvordan modellen virker og en oppfølging av kronesatsene/kvm i henhold til den riktige modellen som er prosentfordeling av felleskostnader. Prosentfordeling og brøkfordeling er det samme, en brøk er en prosent skrevet på eksakt form. Eks: $148 / 7128 \approx 2,0763219\%$. Med nok desimaler blir resultat i praksis det samme. Styret i 2018 hadde en prisverdig gjennomgang på modellen, de var høyt og lavt i sameiet og registrerte alle utbygginger og justerte kostnadsbidrag, men siden da har det blitt bygget ut mere og det ser dessverre ut som det den gang i 2018 ble brukt feil nevner for beregning av kvm pris.

Feilene som har vært gjort siden 2018 er følgende.

1) Det er gjort forskjell på kvadratmeterpris totalt for sameiet og den som ligger bakt inn i kronetillegg for utbygging 4mannsbolig. Kvadratmeterpris må være lik for alle kvadratmeter for at kostnadsfordeling skal bli riktig ihht til vedtektene. Denne feil er ikke korrigert.

2) Kvadratmeterpris for utbyggingstillegg ble ikke oppjustert med 44,5% økning i år 2021 til 2023. Dette skyldes trolig manglende innsikt i hvordan kostnadsfordelingsmodellen fungerer i daværende styre. Denne feil er korrigert fra og med år 2024.

3) 5 seksjoner som har bygget ut har i flere år ikke betalt utbyggingstillegg, to seksjoner mangler for et år, to for mer enn et år og en mangler for 20 år. Skyldes manglende oppfølging fra styret og fra seksjonseiere som felles har ansvar for å oppjustere kostnadsbidrag fra utbygd seksjon. Denne feil er korrigert fra og med år 2024.

4) Garasjeleie har ikke vært sendt til en del av leietakerne. I regnskap behandles garasjeleie som en innsamlet felleskostnad, men den burde vært sett på som en ren utleieinntekt da den er basert på separat avtaleforhold utenfor kostnadsbidrag for leilighetsareal. Her har det vært manglende rutiner og feil er ikke korrigert for 2022 og 2023. Det kan vises at som følge av feilene som har vært gjort i 2022 til 2023 så har rekkehus til gode mellom 2500 kr. og 3300 kr. avhengig av størrelse. Original 85 kvm 4 mannsbolig har til gode ca 1700 kr., utbygd 102 kvm. 4-manns skylder ca 650 kr og de seksjoner som ikke har betalt utbyggingstillegg i det hele tatt skylder mellom 6100 kr og 13 000 kr. Slike feil bør unngås i fremtiden. Vinteren 2023/ 24 har styret delvis korrigert feilene som er gjort tidligere. Men fortsatt er det ikke riktig da det brukes feil kvm pris på de 17 kvm. Denne gangen overfaktureres de utbygde 4-mannsbolig seksjonene med ca. 53 kr / måned. Se Vedlegg 2. Det blir 636 kr/år og en mindre, men nødvendig feil å gjøre. For å unngå feil og bedre transparens foreslås tre tiltak.

Forslag til vedtak

a) Styret iverksetter reseksjonering av sameiets firemannsboliger i henhold til eierseksjonslovens regler for reseksjonering i løpet av styreperioden 2024/2025 og tidligere vedtak om endring av sameiebrøk ved utbygging i sameiemøter 22/4 - 2003, 23/9 - 2004 og 5/12 - 2005.

Reseksjonering innebærer en heving av Teller fra 85 til 102 for de utbygde 4-mannsbolig seksjonene og tilsvarende endring av Nevner for alle seksjoner så sum alle Tellere i sameiebrøken er lik Nevner. Reseksjoneringen innebærer ikke endring av areal.

b) Sameiets Årsrapport skal inneholde en tabell med oversikt over kostnadsbidrag for de ulike boligtyper.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Som beskrevet i under «styrets arbeid» i årsberetningen er det styrets oppfatning at deler av årsaken til at felleskostnadene ikke har blitt innkrevet korrekt de siste årene er at det er flere reseksjoneringer av firemannsboligene som mangler og at brøken ikke er oppjustert i henhold til korrekt areal i firemannsboligene. Følgelig er heller ikke brøken korrigert hos OBOS som besørger innkrevingen av felleskostnadene. Ved å



sørge for en fullstendig reseksjonering av firemannsboligene vil OBOS kunne legge til grunn korrekte tall ved utregningen av felleskostnadene og innkrevningen skal dermed bli korrekt.

Styret ber imidlertid årsmøte bemerke følgende i forbindelse med forslaget:

- Det er foreløpig ikke gjort en juridisk vurdering av samtykkekravene etter eierseksjonsloven. For at reseksjoneringen skal kunne godkjennes hos kommunen og tinglyses hos kartverket må det dokumenteres at seksjonseierne som berøres av brøksendringen har samtykket. Styret kan ikke garantere at slikt samtykke vil gis av samtlige av de berørte.
- Å stemme for forslaget vil innebære at årsmøtet gir styret mandat til å igangsette reseksjoneringsprosessen - ikke at bindende samtykke til reseksjonering og endring av brøk gis. Når samtykke kravene er utredet vil styret eventuelt kalle inn til ekstraordinært årsmøte der de riktige vedtakene fattes og samtykke innhentes.
- I henhold til utbyggingsavtalen skal kostnadene til reseksjoneringen av firemannsboligene bæres av seksjonseierne som er part i utbyggingsavtalen. Styret har foreløpig ikke fått bekreftet fra de enkelte seksjonseierne at de er villige til å bære denne kostnaden.

Forslag til vedtak 1

Styret iverksetter reseksjonering av sameiets firemannsboliger i henhold til eierseksjonslovens regler for reseksjonering i løpet av styreperioden 2024/2025 og tidligere vedtak om endring av sameiebrøk ved utbygging i sameiemøter 22/4 - 2003, 23/9 - 2004 og 5/12 - 2005.

Forslag til vedtak 2

Sameiets Årsrapport skal inneholde en tabell med oversikt over kostnadsbidrag for de ulike boligtyper.

Sak 15

Garasjeleie

Forslag fremmet av:

Stein Frydenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retningslinjer for garasjer står i husordensreglene. Det er en prinsipiell forskjell mellom kostnadsbidrag fordelt etter brøk som er en kostnadsfordeling, mens garasjeutleie er en utleieinntekt basert på utleieforhold og ikke på kostnadsfordeling iht areal. Denne manglende garasjeleien må kreves inn selv om det isolert sett er et mindre beløp, men det er ikke ubetydelig. Alle som har deltatt i trekning av garasjeplasser er dessuten på forhånd informert om leieprisen for de tre årene den tildeles, og har ved å delta i utlodningen og takke ja til garasjeplassen akseptert at dette er en leie de skal dekke. Det er vanskelig å forstå at sameiet skal ettergi denne leien for noen leietagere.

Det vil i så fall innebære en forskjellsbehandling der noen seksjonseiere har betalt, mens andre slipper å betale. Av oversikt fra et styremedlem ser det ut til at det er manglende fakturering for totalt 57 måneder fom juni 2021 til desember 2023. $57 \text{ mnd} * 542 \text{ kr/ mnd} = 30\,884 \text{ kr}$ som sameiet åpenbart kan kreve inn når leietagerene har hatt garasjeplassene til disposisjon i denne perioden. (Ifølge regnskapet er imidlertid sum tapt garasjeleie kr 1323 i 2021 og kr 11 461 i 2022. Antar vi 2023 blir som 2022, så blir estimert tap i perioden 2021 - 2023 ialt



kr 24 245.) Pengene er imidlertid ikke tapt, med mindre styret insisterer på å ikke sende de som har disponert garasje i perioden regning. Ingen kan regne med å få leie husvære til seg eller bilen sin i Oslo by gratis.

Garasjeleien er en ren utleieinntekt og må ikke forveksles med kostnadsfordeling. Hvis en utleier i en periode glemmer å sende leie, så betyr ikke det at kravet er tapt. Så lenge ikke kravet er tapt så bør det innkreves, selv om det er et mindre beløp. Hvis ikke blir det bare tilfeldigheter som avgjør hvilke krav som skal drives inn. Her er det også et selvstendig poeng at månedsleien er et kjent vilkår som man aksepterer ved å akseptere den garasjeplassen som man utloddet.

Beløpet er også svært begrenset. Det er derfor vanskelig å se noen grunn til at eventuell mangelfull fakturering ikke skal kunne korrigeres ved å sende ut fakturaer etterskuddsvis til de beboerne som i en periode ikke er fakturert. Med generell økning av kostnader så kan sameiet også vurdere om denne leien økes med f.eks 40% til kr 760 per måned. Det er mer i tråd hva man ser for garasjer til leie på finn.no i området. Når kostnadsbidragene justeres med 44,5% så bør også garasjeleien justeres opp.

Forslag til vedtak:

- a) Styret bes sende faktura til de som har leiet garasje, men ikke betalt for den.
- b) Garasjeleien settes opp til 760 kr/mnd.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslaget i sin helhet er at det ikke vedtas.

Som det er beskrevet under «styrets arbeid» i årsberetningen har styret brukt mye tid og kapasitet knyttet til å avdekke når, hvordan og hvorfor det har vært innkrevd gale felleskostnader de siste årene. Dette gjelder feilene knyttet til innkrevingen av samtlige av kategoriene på giroene for felleskostnadene, det vil si både garasjeleien, TV/Internett, utbyggingstillegget og de alminnelige felleskostnadene til drift- og vedlikehold.

Som ledd i dette opprydningsarbeidet ble det inngående diskutert hvorvidt styret også skulle igangsette arbeidet med å etterfakturere de seksjonseierne som har innbetalt for lite i felleskostnader og tilbakebetale til de seksjonseierne som har betalt for mye de tre siste årene (ref. lovens 3 års foreldelsesfrist).

Omfanget av arbeidet med et pro/contra oppgjør for 61 seksjoner for 36 måneder hadde medført en enorm arbeidsbelastning for styret. Styret hadde måttet gjennomgå reskontroene for samtlige av seksjonene på hver av de 4 «kategoriene» på felleskostnadene, hvilket hadde betydd en kontrollering av 8 784 banktransaksjoner (61 seksjoner à gjennomsnittlig 4 kategorier for 36 måneder). Deretter hadde forretningsfører OBOS måtte gjennomføre selve oppgjøret ved å produsere giroer og gjennomføre tilbakebetalingene, hvilket er en tilleggsteneste som hadde kostet sameiet en ikke ubetydelig sum med penger.

Styret gjorde videre et anslag av hvor mye felleskostnader som sameiet eventuelt ville ha tjent på å gjøre dette pro/contra oppgjøret og landet på at de økonomiske fordelene sammenholdt med ulempene en slik tidkrevende prosess ville medbringe ikke forsvarlig gjorde en jobb av et slikt omfang. Følgelig ble det heller fokusert på å forbedre rutinene slik at innkrevingen kan bli korrekt i fremtiden.

Styret gjør årsmøtet oppmerksom på at å binde det neste styret til å gjennomføre et pro/contra oppgjør slik det fremgår av disse forslagene, vil innebære at en betydelig del av styrets kapasitet knyttet til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak og andre viktige saker i sameier, vil bortfalle.



Forslag til vedtak 1

Styret bes sende faktura til de som har leiet garasje, men ikke betalt for den.

Forslag til vedtak 2

Garasjeleien settes opp til 760 kr/mnd.

Sak 16

styrearbeidet, habilitet og tilbakebetaling av kostnadsbidrag

Forslag fremmet av:

Stein Frydenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det viktig at sameiet styres på en etterrettelig måte med transparente beslutninger som står seg over tid. Styret har en forvalterfunksjon og er regelstyrt, en styringsform som kan skille seg fra mer praktisk sak til sak ledelse i mindre bedrifter. Sameiet er en institusjon som forvalter den største formuen til de aller fleste av beboerne og belaster dem med betydelige kostnader til driften av sameiet. Det er derfor viktig at innsamling av midler til driften er regelstyrt, transparent og følger det som uttrykkelig følger av vedtektene, og er i tråd med de relevante lovene for sameiet som eierseksjonslov, regnskapslov og bokføringslov.

Å sende ut fakturaer man må forstå er feil er ikke tillitvekkende. Det er viktig for samfunnet at de dokumenter som produseres kan anses som gyldige. Når sameiet sender ut en faktura så må man ha dekning for det kravet jmf. Bokføringsloven § 4, punkt 3.

I tillegg til at utbyggingstillegg (de 507 kr for 4 mannsbolig) ikke ble oppjustert med 44,5 % økning som andre kostnadsbidrag, så har noen seksjoner ikke betalt tillegg for utbygging overhodet selv om eierne av de angjeldende seksjoner har sittet i styret. Både som eiere og styremedlemmer burde de ha sørget for en oppjustering av kostnadsbidrag ihht til vedtektene.

På styremøte 10 oktober høsten 2023 vedtok styret med de faste medlemmene tilstede at man skulle ettergi de kostnadsbidragene som ikke var innkrevd for 2022 og 2023. Der var det ikke innkalt noen av vara styremedlemmene som kunne sikret et gyldig vedtak.

Vedtaket om å ettergi deler av kostnadsbidrag til noen sameiere og ikke andre i samme situasjon medfører at styret både forskjellsbehandler og endrer den implisitte kostnadsfordeling i sameiet, noe styret dessuten ikke har mandat til ihht eierseksjonsloven § 58.

I denne sammenheng kan man merke seg at et styremedlem har reservert seg mot vedtaket i ettertid. Ett av styrets øvrige medlemmer (Ruth Anne) bad på senere styremøte den 24. januar 2024, sak nr. 6, at styret korrigerte den styreprotokollen der dette vedtaket i sin tid ble fattet, slik at det skulle fremkomme at hun "ikke er enig styrets vedtak vedrørende pro/contra oppgjøret av felleskostnadene som feilaktig har blitt innbetalt til sameiet de siste år". Vedtaket var følgelig ikke enstemmig.

Det er derfor grunn til å tro at en behandling i et styre med 5 habile seksjonseiere til stede ville gitt en annen diskusjon og dermed også et annet resultat. Uansett utfall vil det inngi mer tillitt til beslutningen om habilitet hadde vært ivare tatt bedre.



Samlet sett så blir det en ikke ubetydelig sum som ikke er innkrevd ihht vedtekter. Med 29 seksjoner med utbyggingstillegg for 2023 så blir det om man bruker mitt estimat på riktig utbyggingstillegg på 685 kroner et tap på $(685 - 507) * 12 * 29 = 61\,944$ kr.

I tillegg til dette så burde seksjon 2, 6, 7, 8 og 38 også betale utbyggingstillegg for 2023. Det blir et tap for sameiet på $5 * 685 * 12 = 41\,100$ kroner, om de ikke gjør det.

Tilsammen blir dette $61\,944$ kr. + $41\,100$ kroner. = $103\,044$ kr. Legger man til manglende garasjeleieinnkreving blir tapsbeløp $103\,044$ kr. + $24\,245$ = $127\,289$ kr. Dette er ikke et ubetydelig beløp og av hensyn til tillit til økonomistyring i sameiet så er det viktig at man prøver å rette opp i feil som er gjort fremfor å legge nye feil på toppen av gamle feil som feil i kostnadsbidrag og inhabilitet i styret.

Legger man til det som skulle ha vært krevet inn i felleskostnader fra seksjonseierne i 2022 så blir beløpet enda større.

For regnskapsåret 2023 så bemerker jeg at alle faktura kun er a-konto beløp der eierseksjonsloven legger opp til at det skal være en etterregning hvis noen har betalt for mye eller for lite. Se Eierseksjonslov paragraf 29, 4 ledd.

De seksjonseierne som har betalt for mye bør varsles om at de har et krav på tilbakebetaling. Styret må også være forberedt på å kunne forsvare den økonomiske forskjellsbehandlingen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslaget i sin helhet er at det ikke vedtas.

Som det er beskrevet under «styrets arbeid» i årsberetningen har styret brukt mye tid og kapasitet knyttet til å avdekke når, hvordan og hvorfor det har vært innkrevd gale felleskostnader de siste årene. Dette gjelder feilene knyttet til innkrevingen av samtlige av kategoriene på giroene for felleskostnadene, det vil si både garasjeleien, TV/Internett, utbyggingstillegget og de alminnelige felleskostnadene til drift- og vedlikehold.

Som ledd i dette opprydningsarbeidet ble det inngående diskutert hvorvidt styret også skulle igangsette arbeidet med å etterfakturere de seksjonseierne som har innbetalt for lite i felleskostnader og tilbakebetale til de seksjonseierne som har betalt for mye de tre siste årene (ref. lovens 3 års foreldelsesfrist).

Omfanget av arbeidet med et pro/contra oppgjør for 61 seksjoner for 36 måneder hadde medført en enorm arbeidsbelastning for styret. Styret hadde måttet gjennomgå reskontroene for samtlige av seksjonene på hver av de 4 «kategoriene» på felleskostnadene, hvilket hadde betydd en kontrollering av 8 784 banktransaksjoner (61 seksjoner à gjennomsnittlig 4 kategorier for 36 måneder). Deretter hadde forretningsfører OBOS måtte gjennomføre selve oppgjøret ved å produsere giroer og gjennomføre tilbakebetalingene, hvilket er en tilleggstjeneste som hadde kostet sameiet en ikke ubetydelig sum med penger.

Styret gjorde videre et anslag av hvor mye felleskostnader som sameiet eventuelt ville ha tjent på å gjøre dette pro/contra oppgjøret og landet på at de økonomiske fordelene sammenholdt med ulempene en slik tidkrevende prosess ville medbringe ikke forsvarlig gjorde en jobb av et slikt omfang. Følgelig ble det heller fokusert på å forbedre rutinene slik at innkrevingen kan bli korrekt i fremtiden.

Styret gjør årsmøtet oppmerksom på at å binde det neste styret til å gjennomføre et pro/contra oppgjør slik det fremgår av disse forslagene, vil innebære at en betydelig del av styrets kapasitet knyttet til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak og andre viktige saker i sameier, vil bortfalle.



Forslag til vedtak 1

Styret skal foreta et etteroppgjør for årene 2022 og 2023 for å dekke inn de felleskostnadene som i disse årene ikke er innkrevd fra de berørte utbygde 4-mannsboligene.

Forslag til vedtak 2

Styret skal foreta et etteroppgjør for året 2023 for å dekke inn de felleskostnadene som i dette året ikke er innkrevd fra de berørte utbygde 4-mannsboligene, alternativt;

Forslag til vedtak 3

Det foretas ikke en slikt etteroppgjør for å dekke inn for lite betalte felleskostnader fra de berørte 4-mannsboligene, og de øvrige eierseksjoner har derfor som en konsekvens av dette betalt for høye felleskostnader i perioden 2022-23 som tilbakebetales til den enkelte.

Vedlegg

6. sak 16 vedlegg.pdf

Sak 17

Trekning av garasjeplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har gateparkering, samt 3 garasjeplasser i hver av de to vaskeribygningene. Garasjeplasser tildeles for 3 år av gangen, etter loddtrekning på årsmøtet.

Regler som gjelder for garasjeleie og deltakelse i trekningen (fra vedtektene og husholdningsreglene):

Garasjene leies bort til leietakere mot en månedlig leie. Leietiden for garasjene settes til en periode på tre år av gangen. Bare beboere på oversiden kan være med i trekningen om garasjer på oversiden, vise versa på nedsiden.

De to leietakerne på hhv. over- og nedsiden som angjeldende år må gi fra seg garasjeplassen, varsles formelt i innkallingen til sameiermøte i april. De som ønsker garasjeplass, sender ønske om dette til styret på mail senest innen møtestart for sameiermøtet.

Tildeling av garasje skjer ved loddtrekning på sameiermøtet. De som allerede leier garasje, kan bare være med i ny trekning når leieforholdet utgår. Overtakelse av garasjer skjer pr. 1. juni, eller etter avtale.

Garasjene ryddes og klargjøres til overlevering. Det foretas i tillegg en ekstra trekning om hvilke beboere som hhv. på oversiden og nedsiden som vil ha fortrinnsrett til overtakelse av garasje dersom en av de øvrige som disponerer garasje, flytter eller frasier seg garasje i løpet av tiden fram til neste ordinære 22 Østhorn Boligsameie sameiermøte.

Ved slik ekstraordinær overtakelse av garasje vil 6-års regelen ta til å gjelde først fra og med påfølgende ordinære sameiermøte.



Garasje kan leies av alle som til enhver tid har bostedsadresse og bor i sameiet; enten som eier eller leietaker. Når vedkommende leietaker ikke har bruk for garasjen mer, ved flytting eller ved dødsfall/annet skifte, overtar sameiet garasjen til utleie til øvrige leietakere med bil. Framleie av garasje er ikke tillatt

Forslag til vedtak

Trekning gjennomføres

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen bestående av Irene Wenaas og Kathrine Bjørge har to alternativer på valg til nytt styre.

Vi ønsker at det settes av tid til orientering om alternativene (prisforskjell etc.) ved valgkomiteen før valget foretas.

Alternativ 1 med intern styreleder

Styreleder: Ruth Anne Steffensen (1 år)

Styremedlemmer: Cathrine Foss (1 år), Jonas Scott (2 år), Eirik Rode (2år), Bjørn Skavlan (2 år), Thomas Melheim (2år)

Vara: Ingeborg Moe (1 år), Christina Langthon (1 år)

Alternativ 2 med ekstern styreleder

Styreleder: Elsa Braadland (1 år) - CV lagt ved innkalling

Styremedlemmer: Ruth Anne Steffensen (1 år), Cathrine Foss (1 år), Jonas Scott (2 år), Bjørn Skavlan (2 år), Thomas Melheim (2år)

Vara: Eirik Rode (1 år), Ingeborg Moe (1 år)

Utover dette skal det velges Hagekomité etter vedtektene §15 og Valgkomité etter vedtektenes §12 (4).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsa Braadland
- Ruth Anne Steffensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Foss
- Ruth Anne Steffensen



Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Skavlan
- Eirik Rode
- Jonas Scott
- Thomas Melheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina Langthorn
- Eirik Rode
- Ingeborg Moe

Valg av 3 hagekomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som hagekomité:

- Kandidat 1
- Kandidat 2
- Kandidat 3

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- kandidat 1
- Kandidat 2

Vedlegg

1. Elsa Braadland- CV.pdf
2. 5530 osthorn vedtekter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Moestue Sannes	Bjørnveien 21 A
Styremedlem	Cathrine Foss	Havnabakken 2 B
Styremedlem	Simen Sandgren Kjeldsberg	Havnabakken 4 A
Styremedlem	Eirik Rode	Havnabakken 2 B
Styremedlem	Jonas Scott	Havnabakken 10 B
Styremedlem	Ruth Anne Steffensen	Havnabakken 2 G
Varamedlem	Stein Frydenberg	Christian Monsens Gate 9
Varamedlem	Halvard Saue	Havnabakken 12 D

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 Østhorn Boligsameie

Sameiet består av 61 seksjoner.

Østhorn Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506428, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 522

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

Østhorn Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter siden forrige årsmøte, med tillegg av flere ekstra møter knyttet til befaring av sameiet for utarbeidelse av tekniske rapporter. I tillegg har saker vært diskutert og løst løpende på e-post. Styret har informert om pågående saker på Vibbo, samt svart på meldinger på Vibbo og e-poster på styrerommet.

Vedlikehold av sameiets bygningsmasse

Styret har den siste perioden fortsatt den påbegynte kartleggingen av vedlikeholdsbehovet i sameiet. Det er blant annet tatt utgangspunkt i de tekniske rapportene som sameiet allerede har hatt tilgjengelig, og i tillegg har det blitt engasjert en takstmann for mer spesifikk utredning knyttet til sameiets fasader/kledning og fukt for hvert hus.

Styret har også henvendt seg til beboerne med forespørsel om å besvare en «undersøkelse» knyttet til de enkelte seksjoners tilstand innvendig hva gjelder ventilasjon, isolasjon, vindusbytte, mv. Tusen takk til alle som har besvart og som har bidratt til å gjøre vedlikeholds utredningen for styret lettere og ikke minst langt mer detaljert/grundig. Styret planlegger på denne bakgrunn å utarbeide et «ark»/dokument for hvert hus der all informasjon om huset skal legges. Dette vil bidra til at de fremtidige styrene i sameiene og seksjonseierne selv skal ha en god oversikt over status.

Styret besitter nå mye og viktig informasjon som grunnlag for avgjørelsene og prioriteringslisten knyttet til vedlikehold av bygningsmassen i årene fremover. Styret har i forlengelsen av denne kunnskapen besluttet en langsiktig vedlikeholdsplan som et utgangspunkt for de valgene/vurderingene som må tas i fremtiden. Vedlikeholdsplanen presenteres på årsmøtet, se for øvrig sak innmeldt til behandling for årsmøtet.

Merk imidlertid at dagens vedlikeholdsbehov for de enkelte byggene varierer tidvis mye og flere steder kun har enkelte fellestrekk/hovedbehov. Dette innebærer at en helhetlig vedlikeholdsplan som tar høyde for alle variasjonene er vanskelig å utarbeide. Det vil dermed kunne oppstå uforutsette forhold og eksempelvis faktaendringer, mv. som kan innebære at større eller mindre avvik fra vedlikeholdsplanen vil forekomme.

Økning/endringer i felleskostnader

Som beskrevet i styrets årsrapport fra forrige styreperiode, har sameiets felleskostnader stått nærmest uendret i mange år og delvis vært innkrevd på galt grunnlag. Det sittende styret har tatt tak i dette og forsøkt å rydde opp i hvordan felleskostnadene bør/må økes for å bedre likviditeten, herunder å gjøre innkrevingen i henhold til brøk og for øvrig på en rettferdig måte.

Felleskostnadene til seksjonene i sameiet består av flere ulike «kategorier» og feilene som har skjedd skyldes delvis rot i rutinene for innkreving og delvis at sameiets firemannsboliger ikke er reseksjonert etter utbyggingene som har skjedd. Der noen kategorier har blitt uteglemt fra enkelte seksjoners giroer for felleskostnader, har andre kategorier blitt tillagt seksjonen, men ikke blitt økt underveis, mv. Ettersom det heller ikke har blitt «holdt tritt» med reseksjoneringen av firemannsboligene har beløpene på giroene for felleskostnadene vært unøyaktige.

Etterslepet på korrekt innkreving av felleskostnadene over flere år i enkle hovedtrekk betyr at noen av seksjonseierne har nytt godt av noe lavere felleskostnader, mens andre seksjonseierne indirekte har betalt noe mer enn det korrekt brøk skulle tilsi.

Ved økningen i felleskostnadene fra og med januar 2024 har dette etter styrets oppfatning blitt ryddet opp i så godt det lar seg gjøre basert på de forutsetningene som ligger til grunn i sameiet (det vil si med firemannsboliger som ikke er reseksjonert ihht korrekt areal). Se for øvrig sak innmeldt til behandling for årsmøtet, som styret stiller seg bak.

I opprydningsarbeidet vurderte styret også hvorvidt man skulle gjøre et pro/contra oppgjør og tilbakebetale/kreve etterbetaling for de galt innkrevde felleskostnadene. Etter en kost/nytte vurdering der de økonomiske fordelene for sameiet sammenholdt med ulempene en slik prosess ville medbringe ble veid opp imot hverandre, landet styret på å sette en strek over tiden som har vært og heller fokusere på fremtiden.

Denne beslutningen resulterte i at styret har hatt kapasitet til å jobbe med andre større saker for sameiet.

Utredning/vurdering av sameiets bruksrettigheter knyttet til uteareal og biloppstillingsplass/parkering

En annen større sak som styret har jobbet med er en utredning knyttet til seksjonseierens bruksrettigheter i sameiet (grøntarealene/hagene, biloppstillingsplass, mv). Styret oppfatter det slik at dagens praksis er noe uklar med tanke på hvor «grensene» for de enkelte hageflekkene går og hvordan praksisen har vært gjennom årene. Dette bringer med seg uforutsigbarhet naboene imellom og ved videresalg av seksjonene.

Som beskrevet på informasjonsposten på Vibbo har hensikten til styret bak dette arbeidet ikke vært å rokke ved en allerede etablert tilstand. Snarere har styrets ønske vært å forsøke å få til en noe mer forutsigbar situasjon med et kart over uteområdene som alle eller de fleste seksjonseierne kan være enige i. Oppnår man dette vil det etter styrets vurdering bidra til langt enklere salgsprosesser både i forkant av salg, men særlig i etterkant når hagen tas i bruk av ny eier. At grensene er klare vil også lette ansvarsfordelingen knyttet til vedlikehold og oppgradering, etablering av plattning, trapp, bod, hekk, blomsterbed, mv.

Også i denne saken takker styret for jobben som seksjonseierne har gjort ved å gå sammen og gitt styret et samlet tilbakemelding fra hvert bygg.

Tilbakemeldingene fra seksjonseierne viser at den klare majoriteten av seksjonseierne i sameiet er enige om hvor grensen for «sin» hage går. Styret bemerker at dette er positivt, ettersom risikoen for konflikter ved salg i de fleste tilfellene vil være liten.

Det er imidlertid ikke enighet overalt i sameiet, og styret har ikke kompetanse etter eierseksjonsloven til selv å avgjøre hvor grensene går. Eksklusive bruksrettigheter må vedtas av årsmøtet, og ifølge loven må dessuten vedkommende seksjonseier som skal få utvidet eller innskrenket en etablert eksklusiv bruksrett gi sitt samtykke.

På denne bakgrunn fremlegger styret et forslag om å tilføye ordet «eksklusiv» i vedtektenes § 2, herunder at det inntas et kart som vedlegg til vedtektene som viser hvor grensene går. Merk at kartet som viser grensene kun vil være bindende for seksjonseierne som gir sitt skriftlige samtykke til kartet og grensen som er påtegnet.



Innhenting av samtykke fra den enkelte vil styret sørge for i løpet av den neste styreperioden. Styret vil også fortsette å jobbe mot målet om at det kan oppnås en enighet blant samtlige av seksjonseierne om hvor grensene skal gå. Styret understreker at enighet om hvor grensene går vil være en fordel for samtlige av seksjonseierne i sameiet og mest sannsynlig ha en verdiøkende effekt ved salg.

Når det gjelder fordeling/rettigheter til parkeringsplasser er dette også en større jobb som styret foreløpig ikke har hatt kapasitet til å jobbe med. Styret vil imidlertid forsøke å ta tak i dette ved neste styreperiode.

Etablering av fiber (internett og TV) i sameiet

Viken Fiber er i gang med å legge kabler i bakken/langs husveggene rundt om i sameiet, og ifølge leverandøren er ferdigstilling planlagt ved utløp av juni måned.

Som tidligere varslet på Vibbo ble etableringen forsinket på grunn av unormalt tidlig frost i år som vanskeliggjorde å trekke fiber i eksisterende rørstruktur. For å unngå unødvendig gravearbeid besluttet styret å utsette etableringen til våren og følgelig ble den eksisterende avtalen med Telia forlenget til 1. august. Merk at selv om etableringen av fiber vil være ferdigstilt fra 1. juli 2024, vil sameiet ha Telia som leverandør frem til 1. august 2024.

Dugnad

Det ble avholdt en vellykket dugnad 21. april og styrets oppfatning er at mange seksjonseiere i stor grad er villig til å bidra med egeninnsats i sameiet. Styret oppfordrer imidlertid enda fler til å ta i et tak også hva gjelder sameiets fellesarealer.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 507 296.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 621.000 til vedlikehold. Styret bemerker at dette beløpet ble besluttet før arbeidet med vedlikeholdsplanen var kommet i gang, hvilket innebærer at dette beløpet trolig er for lavt – ref. forslagene knyttet til vedlikehold som årsmøtet skal ta stilling til på det ordinære årsmøtet.

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 Østhorn Boligsameie.

Lån

Østhorn Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTHORN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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,



BDO

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEDJ0-DEIGH-SEPMM-8WKJ-4UELS-W6TGM



ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 512 761	2 984 437	3 518 000	3 848 927
Andre inntekter	3	105	15	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 512 866	2 984 452	3 518 000	3 848 927
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 469	-34 193	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-322 500	-242 500	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 645	-11 091	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-116 680	-112 175	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-67 437	-47 367	-105 000	-99 995
Drift og vedlikehold	8	-290 794	-1 063 206	-1 295 000	-621 000
Forsikringer		-498 752	-426 737	-431 500	-532 916
Kommunale avgifter	9	-741 245	-626 842	-713 350	-872 500
Energi/fyring		-61 456	-64 112	-61 000	-57 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 743	-247 023	-266 000	-359 351
Andre driftskostnader	10	-109 253	-88 480	-74 500	-114 998
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 562 974	-2 963 725	-3 414 650	-3 136 060
DRIFTSRESULTAT		949 892	20 727	103 350	712 867
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 120	53 652	50 000	0
Finanskostnader	12	-491 892	-338 724	-410 000	-535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-437 772	-285 072	-360 000	-535 000
ÅRSRESULTAT		512 119	-264 345	-256 650	177 867
Overføringer:					
Udekket tap		0	-264 345		
Reduksjon udekket tap		512 119	0		



ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 565	299
Forskuddsbetalte kostnader		107 660	75 887
Driftskonto OBOS-banken		802 059	418 157
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 400	5 250
Sparekonto OBOS-banken		124 563	121 284
SUM OMLØPSMIDLER		1 057 247	620 877
SUM EIENDELER		1 057 272	620 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 015 268	-7 527 387
SUM EGENKAPITAL		-7 015 268	-7 527 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 522 589	7 754 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 522 589	7 754 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 675	69 821
Leverandørgjeld		386 208	312 511
Skyldige offentlige avgifter	16	12 630	8 777
Påløpte renter		47 596	2 380
Påløpte avdrag		18 841	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		549 951	393 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 057 272	620 902
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.04.2024
Styret i Østhorn Boligsameie

Heidi Moestue Sannes/s/

Cathrine Foss/s/

Jonas Scott/s/

Eirik Rode/s/

Simen Sandgren Kjeldsberg/s/ Ruth Anne Steffensen/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 KLASIFISERING 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	3 139 383
Leietillegg for påbygg	164 268
Kabel-TV	124 440
TV	50 508
Garasjeleie	39 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 518 271

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 512 761

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie	105
SUM ANDRE INNTEKTER	105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 469
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 469

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 322 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 645.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 937
OBOS Prosjekt AS	-9 075
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
SUM KONSULENTHONORAR	-67 437

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 797
Drift/vedlikehold VVS	-13 735
Drift/vedlikehold elektro	-29 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 715
Egenandel forsikring	-28 119
Kostnader dugnader	-1 795
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 794

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-475 463
Feieavgift	-7 778
Renovasjonsavgift	-258 005
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-741 245

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 867
Snørydding	-51 000
Andre fremmede tjenester	-1 626
Andre kontorkostnader	-511
Kontingenter	-2 879
Bank- og kortgebyr	-3 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 253

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 279
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 015
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 472
SUM FINANSINNTEKTER	54 120

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-354 381
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-137 511
SUM FINANSKOSTNADER	-491 892

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer i ABBL har balanseført verdi på kr. 25.

Den samlede aksjekapital i ABBL har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-7 405 489
Nedbetalt tidligere	1 796 610
Nedbetalt i år	204 425
	-5 404 454

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	54 079
Nedbetalt i år	27 786
	-2 118 135

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 522 589
------------------------------------	-------------------



15

Østhorn Boligsameie

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 630



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58023744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

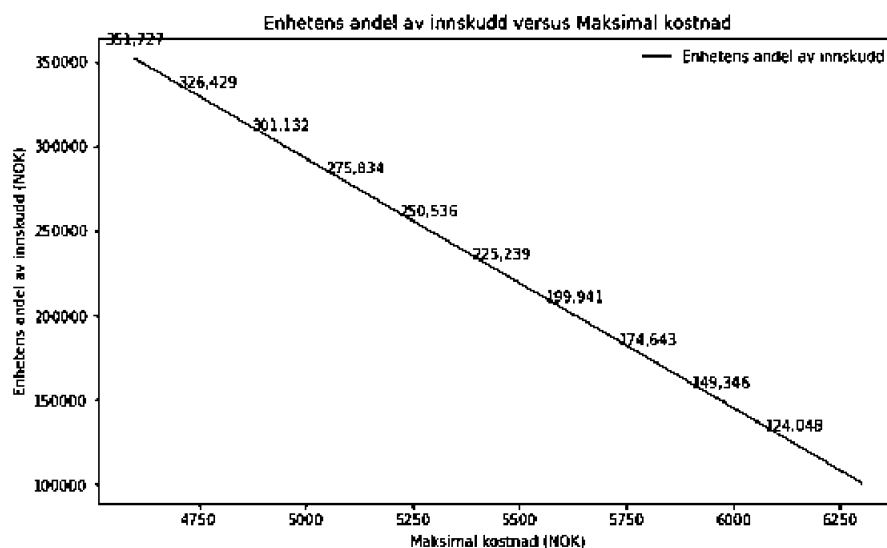
2016	Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt	
2015 - 2016	Maling av fasader	
2013	Puss og maling av grunnmur	2013 Grunnmur- puss og maling av grunnmur. Ikke ferdigstilt fordi leverandør ikke har gjort jobben tilfredsstillende. Kostnadsramme på 100 000,-.
2011	Utbedring av verandaer på oversiden	
2011	Utskifting av inngangs- og verandadører	
2010 - 2011	VVS-utbedring (kloakrør)	
2007	Fullføring av dreneringsprosjekt	
2007	Utbedring av elektrisk anlegg	Utbedring av elektrisk anlegg i oppganger i 4-mannsboliger
2005 - 2006	Rehab. av dreneringsanlegget	
2003 - 2004	Rehab. av deler av dreneringsanlegg	
2002	Vedlikeholdsnøkkel	



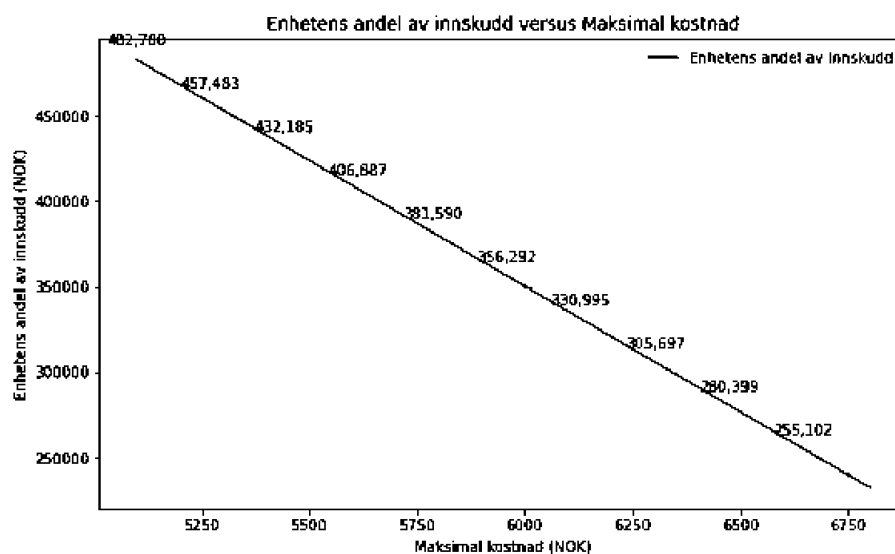
Vedlegg sak 7

Fordelingsnøkkel	Nåværende fellekostnader (fk)	Tenkt max fk om 5 år
85/7128	3 836	5 500
102/7128	4 571	6 000
127/7128	5 520	7 500
165/7128	6 615	9 000

Enheter med fordelingsnøkkel 85/7128



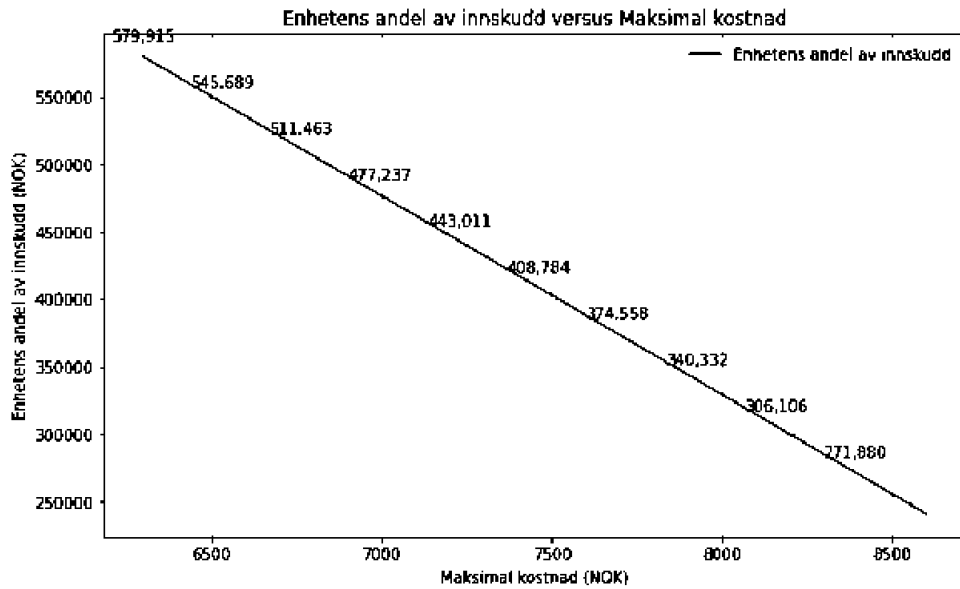
Enheter med fordelingsnøkkel 102/7128



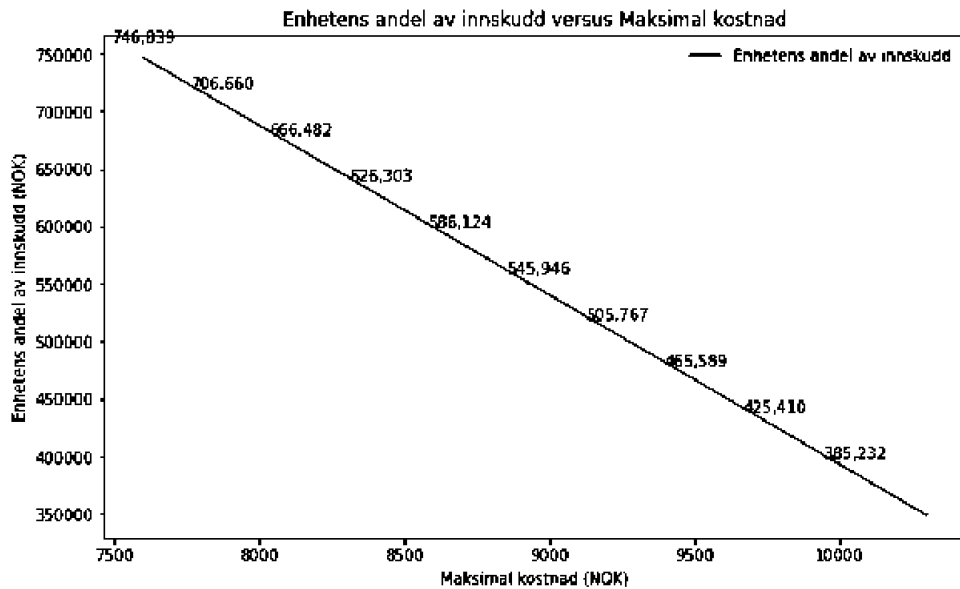


Vedlegg sak 7

Enheter med fordelingsnøkkel 127/7128



Enheter med fordelingsnøkkel 165/7128





Vedlegg sak 10

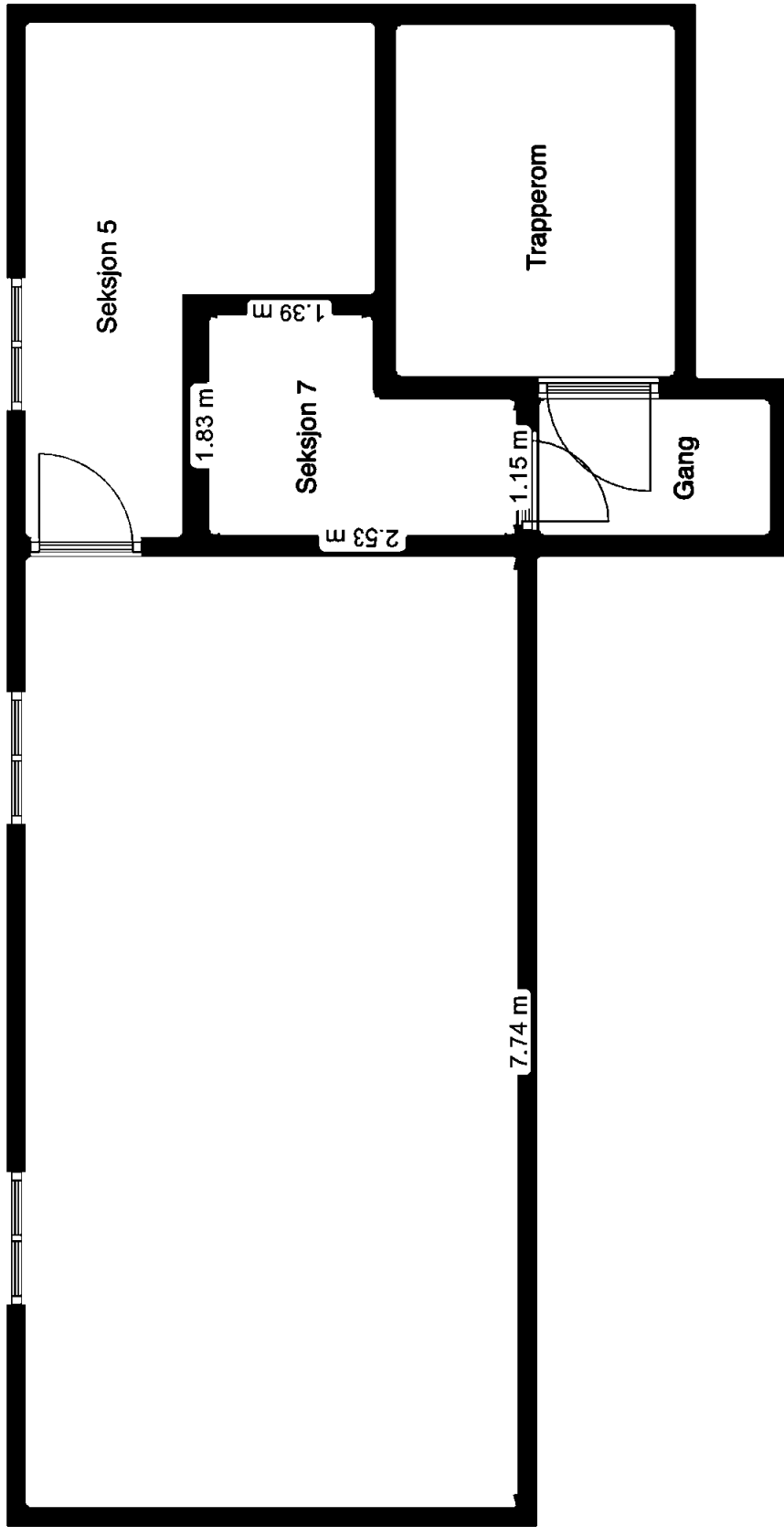


Vedlegg

vedlegg sak 10.pdf

2.84 m

Vedlegg sak 12 7.74 m 4.20 m



vedlegg sak 12.pdf

Vedlegg 4 2.88 m 2.52 m 2.34 m 1.15 m 12.39 m



Vedlegg sak 13



Vedlegg 5

Endringer

43 av 62

HAVNABAKKEN 2 B
FASADE SØR

JAN BAUCK ARKITEKONTOR AS
ØSTHORN BOLIGSAMLEI
SNR 9-12

FASADER

MÅL: 1:200

vedlegg sak 13.pdf

A-03.04

rev.

A

DATE: 24.09.04

28.03.05



Vedlegg sak 13





Vedlegg sak 16

Kostnadsfordeling	Våren 2024	Budsjett til fordeling		Tast inn tall i				
		ihht brøk	kr 3,495,959	313,296	gule celler			
Seksjonsnummer	Brøkareal ihht kostnadsfordelingsmodell	Brøk	Kostnadsbidrag ekskl. TV	TV/Intern et	Riktig	Fakturert Våren 2024	Kostnadsbidrag 2023 IHHT obos	Feil i kostnadsfordeling pr 2023 pr mnd
					inklusive TV/Internet			
1	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
2	187	0.02623	kr 7,643	428	kr 8,071	kr 7,977	7053	-kr 94
3	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
5	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
6	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	3647	-kr 26
7	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	3647	-kr 26
8	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	3647	-kr 26
9	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
10	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
11	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
12	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
13	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
14	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
15	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
16	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
17	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
18	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
19	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
20	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
21	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
22	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
23	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
24	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
25	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
26	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
27	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
28	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
29	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
30	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
31	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
32	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
33	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
34	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
35	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
36	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
37	85	0.01192	kr 3,474	428	kr 3,902	kr 3,836	3647	-kr 66
38	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	3647	-kr 26
39	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
40	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26

Tabell fortsetter for rekkehus på neste side.



Vedlegg sak 16

40	102	0.01431	kr 4,169	428	kr 4,597	kr 4,571	4154	-kr 26
41	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
42	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
43	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
44	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
45	161	0.02259	kr 6,580	428	kr 7,008	kr 6,883	6694	-kr 125
46	141	0.01978	kr 5,763	428	kr 6,191	kr 6,081	5892	-kr 110
47	170	0.02385	kr 6,948	428	kr 7,376	kr 7,242	7053	-kr 134
48	165	0.02315	kr 6,744	428	kr 7,172	kr 7,043	6854	-kr 129
49	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
50	144	0.02020	kr 5,885	428	kr 6,313	kr 6,202	6013	-kr 111
51	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
52	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
53	165	0.02315	kr 6,744	428	kr 7,172	kr 7,043	6854	-kr 129
54	148	0.02076	kr 6,049	428	kr 6,477	kr 6,362	6173	-kr 115
55	127	0.01782	kr 5,191	428	kr 5,619	kr 5,520	5331	-kr 99
56	161	0.02259	kr 6,580	428	kr 7,008	kr 6,881	6692	-kr 127
57	148	0.02076	kr 6,049	428	kr 6,477	kr 6,362	6173	-kr 115
58	150	0.02104	kr 6,131	428	kr 6,559	kr 6,442	6253	-kr 117
59	150	0.02104	kr 6,131	428	kr 6,559	kr 6,442	6253	-kr 117
60	165	0.02315	kr 6,744	428	kr 7,172	kr 7,043	6854	-kr 129
61	150	0.02104	kr 6,131	428	kr 6,559	kr 6,442	6253	-kr 117
62	150	0.021044	kr 6,131	428	kr 6,559	kr 6,442	6253	-kr 117
Sum	7128	1	291,330	313,296	3,809,255	313,600		-kr 3,772

Beregning Kvadratmeterpris

Budsjett kr 3,495,959

Kvadratmeter 7128

kvd meter pris kr 490.45 per år

kvd meter pris kr 40.87 per mnd

Tillegg 4 manns kr 694.81

Utbygg tillegg per våren 2024:

507 kr oppjuste kr 734.64 1.449

(som blir for høyt!) (=1.15*1.12*1.125)

Vedlegg 2: I tabellen nedenfor vises kostnadsfordeling med brøker opp mot fakturerte kostnadsbidrag, når man definer budsjettnivå ut fra kostnadsbidrag 85 kvm leiligheter.

Det viser at på det nivået for kostnadsbidrag så er relativ prising av leilighetene ok, bortsett fra utbyggings-tillegget for 4-mannsbolig som er for høyt.



Vedlegg sak 16

Kostnadsfordeling	Våren 2024	Budsjett til fordeling ihht brøk		kr 3,429,490	313,296	TV/Intern	Garasjeleie	39672	Feil i
		Brøkkareal ihht kostnadsfordelingsmod	Brøk						
1	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
2	187	0.02623	kr 7,498	428	kr 7,926	kr 7,977	7053	kr 51	
3	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
5	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
6	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	3647	kr 53	
7	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	3647	kr 53	
8	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	3647	kr 53	
9	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
10	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
11	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
12	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
13	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
14	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
15	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
16	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
17	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
18	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
19	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
20	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
21	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
22	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
23	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
24	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
25	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
26	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
27	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
28	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
29	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
30	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
31	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
32	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
33	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
34	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
35	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
36	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
37	85	0.01192	kr 3,408	428	kr 3,836	kr 3,836	3647	kr 0	
38	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	3647	kr 53	
39	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
40	102	0.01431	kr 4,090	428	kr 4,518	kr 4,571	4154	kr 53	
41	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
42	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
43	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
44	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
45	161	0.02259	kr 6,455	428	kr 6,883	kr 6,883	6694	kr 0	
46	141	0.01978	kr 5,653	428	kr 6,081	kr 6,081	5892	kr 0	
47	170	0.02385	kr 6,816	428	kr 7,244	kr 7,242	7053	-kr 2	
48	165	0.02315	kr 6,616	428	kr 7,044	kr 7,043	6854	-kr 1	
49	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
50	144	0.02020	kr 5,774	428	kr 6,202	kr 6,202	6013	kr 0	
51	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
52	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
53	165	0.02315	kr 6,616	428	kr 7,044	kr 7,043	6854	-kr 1	
54	148	0.02076	kr 5,934	428	kr 6,362	kr 6,362	6173	kr 0	
55	127	0.01782	kr 5,092	428	kr 5,520	kr 5,520	5331	kr 0	
56	161	0.02259	kr 6,455	428	kr 6,883	kr 6,881	6692	-kr 2	
57	148	0.02076	kr 5,934	428	kr 6,362	kr 6,362	6173	kr 0	
58	150	0.02104	kr 6,014	428	kr 6,442	kr 6,442	6253	kr 0	
59	150	0.02104	kr 6,014	428	kr 6,442	kr 6,442	6253	kr 0	
60	165	0.02315	kr 6,616	428	kr 7,044	kr 7,043	6854	-kr 1	
61	150	0.02104	kr 6,014	428	kr 6,442	kr 6,442	6253	kr 0	
62	Vedlegg 6	0.021044	kr 6,014	428	kr 6,442	kr 6,442	6253	kr 0	
Sum	7128	1	285,791	313,296	3,742,786	313,600	292,240	kr 1,701	



Contact

elsa.braadland@gmail.com

www.linkedin.com/in/elsa-braadland-386a8b2

Top Skills

Strategy

Executive Management

Negotiation

Languages

Russian

Norwegian

English

French

Swedish

Certifications

ITIL Foundation Level

ITIL Service Operation

Elsa Braadland

CTO | CEO | Styremedlem

Oslo, Oslo, Norway

Summary

Styreprofil:

Tilgjengelig for styreverv i bedrifter i vekst- og endringsfaser.

Resultatdrevet og tydelig leder med fokus på strategi, lønnsomhet og vekst.

Opptatt av at en strukturert og effektiv organisasjon med tydelige rutiner fører til god

inntjening og lønnsomhet.

Ta gjerne kontakt for en prat.

Lederprofil:

Strukturert, effektiv og beslutningsdyktig leder (tidl. CEO, nå Teknisk Direktør) med gode, mellommenneskelige ferdigheter

og mye positiv energi. Sterk kommersiell teft og evne til å forstå kundens behov. God

forhandlingssevne. Selvstendig, høy arbeidskapasitet, selvgående og kreativ.

Experience

Hevold Group

Styremedlem

May 2024 - Present (1 month)

Ingeniører Uten Grenser Norge / Engineers Without Borders Norway

Styremedlem (vara)

April 2024 - Present (2 months)

AVISTIC AS - Powered by PDATA & AV Design

Teknisk Direktør

June 2020 - Present (4 years)

Oslo, Norway



Avistic har over 20 års erfaring med å levere AV-løsninger, møterom og lydinstallasjoner til landets fremste selskaper. Vi liker å være i forkant når det gjelder teknologi og innovasjon.

Fusjonsprosess gjennomført i 2022/23.

Personalansvar for Teknisk avdeling med 17 AV-teknikere og programmerere og del av ledergruppen. Ansvar for kvalitetssikring og planlegging av prosjekter med ressursstyring og estimater, samt sikre vellykkede prosjekter og fornøyde kunder. Overordnet ansvar for utvalgte prosjekter, samt deltagelse i interne og eksterne styringsgrupper for viktige kundeprosjekter. Sikre effektive og velfungerende prosesser, blant annet for sikkerhet og HMS i prosjektene.

Nordicia

Styremedlem

December 2022 - May 2024 (1 year 6 months)

Stockholm, Stockholm County, Sweden

BRF Karlsvik

Styreleder

April 2017 - May 2020 (3 years 2 months)

Stockholm, Stockholm County, Sweden

Tempus AS

12 years 1 month

CEO/Country Manager TemPlus AB - datterselskap Sverige

December 2011 - May 2020 (8 years 6 months)

Stockholm, Stockholm County, Sweden

Ledet utenlandssatsingen i Sverige med både operasjonelt og strategisk ansvarlig for datterselskap TemPlus AB.

Jeg startet alene i Stockholm og utførte alle oppgaver for selskapet det første året: daglig drift, budsjett- og resultatansvar, samt prosjektledelse for utviklingen av våre produkter, har jeg vært ansvarlig for salg og gjennomføring av implementeringsprosjekter for noen av Sveriges største byggentreprenører.

Selskapet oppnådde en vekst på 400% de første 4 årene og ble tilslutt kjøpt av vår største konkurrent, Infobric Group.



TemPlus AB leverte software-løsninger til byggebransjen og lanserte i 2017 en ny plattform for digitalisering av rapportering og prosesser hos kunder.

Styremedlem

January 2017 - May 2019 (2 years 5 months)

Oslo / Stockholm

Styremedlem - TemPlus AB datterselskap Sverige

January 2014 - May 2019 (5 years 5 months)

Stockholm, Stockholm County, Sweden

Seniorkonsulent/prosjektleder

May 2008 - December 2011 (3 years 8 months)

Oslo Area, Norway

Prosjektleder for implementering av Tempus tidsregistreringssystem for bedrifter i bransjer som industri, produksjon, verft og byggebransjen.

Koordinering og gjennomføring av installasjon og implementering av programvare og utstyr i bedrifter, samt opplæring av brukere.

Vurdering av prosjekters kompleksitet og allokering av ressurser fra utviklingsavdelingen.

Vurdering av behov for oppgradering av kundeløsninger.

Prosjektleder for interne utviklingsprosjekter. Sterkt fokus på inntjening for selskapet.

LEIRSUND IDRETTSLAG

Styremedlem

August 2010 - March 2012 (1 year 8 months)

Skedsmo, Viken, Norway

Eniro

Database utvikler

January 2003 - April 2008 (5 years 4 months)

Databaseutvikler for datavask og oppdatering av data. Identifisering av kundeprosesser og design av tekniske løsninger. Forstå kundens forretningsprosesser og innføre verdiskapende løsninger.

Steria

IT-konsulent

August 2001 - September 2002 (1 year 2 months)



NKI Nettskolen

1 year 7 months

Nettlærer

January 2001 - December 2001 (1 year)

Systemutvikler

June 2000 - July 2001 (1 year 2 months)

Education

Stockholm School of Economics

Företagets ekonomi · (2017 - 2017)

Norges Informasjonsteknologiske Høgskole (NITH)

IT-kandidat, Computer Programming · (1998 - 2000)

Folkeuniversitetet i Oslo

Deltidsstudium (30 studiepoeng), Personalutvikling og ledelse · (September 2002 - June 2003)

University of Oslo

Bachelor's degree, French Language and Literature · (1995 - 1997)

Oslo Handelsgym

· (1990 - 1993)



SAMEIEVEDTEKTER FOR ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte med endring 29.04.92, 04.12.96, 21.04.98, 15.04.99, 11.04.00,
26.04.01, 23.04.02, 22.04.03, 23.09.04, 17.04.08, 28.04.15, 20.04.17, 18.04.2018,
11.08.2020 og 07.04.2022.

§ 1- Innledning

- (1) Eiendommen gnr. 52, bnr. 522 i Oslo kommune er i overensstemmelse med begjæring om reseksjonering av 16. oktober 2001 delt opp i 61 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av leilighetenes arealer.
- (2) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelig bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

§ 2 – Seksjon

- (1) En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.
- (2) Seksjonseierne har dessuten rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene. Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de seksjonseierne som benytter arealet, se § 5 for nærmere presisering. Seksjonseieren har i tillegg felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, herunder veier, vaskeri, fellesinnretninger m.v.
- (3) En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameiet. To seksjoner er å forstå med utgangspunkt i sameiets opprinnelige seksjonering med 62 enheter.

§ 3 - Disposisjon over seksjon

- (1) Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1.
- (2) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.
- (3) Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.
- (6) Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.



|

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

- (1) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- (3) Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.
- (4) Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Enkelte seksjonseiere har for egen regning og risiko bygget ut loft og kjeller til boligformål i medhold av vedtektenes § 7 nr 2. I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av utbyggingen av disse arealene, hefter den som til



- enhver tid eier den aktuelle seksjonen overfor Sameiet for utbedringsansvaret. Dette utbedringsansvaret omfatter også eventuelle følgeskader, og gjelder i 5 år etter at ferdigattest på utbyggingen foreligger.
- (6) Vedlikeholds- og utbedringsansvaret for loft- og kjellerareal som er bygget ut i strid med gjeldende reguleringsplan (inkludert sameiets forhåndsgodkjente tegninger), påligger den som til enhver tid er eier av seksjonen.
 - (7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
 - (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
 - (9) Vedlikehold av eventuell sportsbod som tilhører seksjonen tilligger fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
 - (10) Vedlikeholdsplikten omfatter også uteareal tilknyttet seksjonene (grøntarealet), jf. vedtekts § 2 nr. 2. I dette ligger plikten til å holde plen, busker og annen vegetasjon i ordnet og anstendig stand såvel som vedlikehold av eventuelle gjerder, trapper og andre konstruksjoner tilknyttet grøntarealet.
 - (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - (12) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - (13) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
 - (14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes § 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.



- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 7 - Forandringer av seksjonen, antenne, markise, solskjerm m.m.

- (1) Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-, parabol- og TV-antenne, markiser, solskjermer m.m. Når styret har gitt sin godkjenning, plikter seksjonseier å sørge for at arbeidet blir forskriftsmessig utført.
- (2) Ved utbygging av areal i kjeller, areal på loft eller tilbygg på sameiets fellesareal iht. godkjente utbyggingsplaner plikter seksjonseier å inngå en utbyggingsavtale med sameiet, basert på sameiets til enhver tid gjeldende mal for slike avtaler.
- (3) Styret har rett til å få arbeid som nevnt i § 7 (1) og (2) inspisert av byggesakkyndig. Kostnader i forbindelse med slik inspeksjon påfaller seksjonseier.
- (4) Følgende seksjoner i sameiet gis en midlertidig bruksrett til angjeldende deler av fellesarealet:
 - a) Seksjon 44 - Frittstående garasje
 - b) Seksjon 47 - Frittstående utebod
 - c) Seksjon 53 - Frittstående garasje
 - d) Seksjon 62 – Carport

§ 8 - Fellesutgifter/fellesinntekter

- (1) Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
- (2) Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, garasjer, øvrig grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste
- (3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene jf. vedtekts § 6, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv og kreve refusjon for nødvendige utgifter. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de



- øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.
- (4) Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i den fordelingsnøkkel som gjaldt for husleiene før seksjonering.
 - (5) Dersom en seksjonseier bygger ut, skal det foretas en reseksjonering slik at andel felleskostnader fastsettes ihht. til ny sameiebrøk. Ved utbygging tillegges 17 kvm til hver 4 mannsbolig seksjon og det antall kvm som bygges ut til hver rekkehusseksjon sin teller i sameiebrøken. Nevner økes tilsvarende for alle seksjoner. Andel felleskostnader ihht. ny sameiebrøk skal betales f.o.m. dato for ferdigattest, dog ikke senere enn seks måneder etter igangsettelsestillatelse er gitt. Seksjonseieren som bygger ut er ansvarlig for alle kostnader knyttet til reseksjoneringen.
 - (6) Fremtidig fellesutgift for seksjon nr. 2, og andre utgifter som regnes ut på bakgrunn av felleskostnadsnøkkel skal tilsvare to ordinære kostnadsbidrag for "4- mannsboligseksjon".
 - (7) Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.
 - (8) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader, dog slik at seksjon nr. 2 sin andel av inntektene skal beregnes i henhold til fordelingsnøkkel i § 8 (6).

§ 9 - Utleie

- (1) Langtidsutleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.
- (2) Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie. Garasjer kan ikke fremleies.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i inntil 30 døgn over en sammenhengende periode er tillatt uten styrets samtykke. Korttidsutleie kan likevel ikke overstige totalt 90 døgn per år uten styrets samtykke.
- (4) Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 10 – Garasjer

- (1) Østhorn Boligsameie tildeler og forvalter garasjer i felles garasjeanlegg i.h.t. "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget" som vedlegges vedtektene. Bruk og overføring av garasjer i Østhorn Boligsameie kan kun skje i.h.t. "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget". Endringer i "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget" følger reglene for endring av vedtektene.



§ 11- Mislighold

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Fristen for å selge seksjonen er seks måneder fra pålegget er mottatt. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf. eierseksjonsloven § 38.
- (2) Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlig oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.
- (3) Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.
- (4) Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de vedtatte fellesutgifter.
- (5) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. denne paragrafens første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier og som har en selvstendig rett til å bruke seksjonen alene, eksempelvis leietaker.

§ 12 - Årsmøte er sameiets øverste organ

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- (2) Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonslovens § 43 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen, jf. eierseksjonslovens § 43 (4).
- (3) Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 8, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. eierseksjonsloven § 42. Styret kan om nødvendig likevel innkalle til et ekstraordinært årsmøte med minst tre dagers varsel.
- (4) På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:
 - a) Konstituering
 - b) Årsberetning fra styret
 - c) Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.



- d) Driftsbudsjett
- e) Valg av revisor
- f) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- g) Valg av hagekomité
- h) Valg av valgkomité på 2 medlemmer
- i) Eventuell godtgjørelse til styre
- j) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 - Årsmøtets myndighet

- (1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.
- (2) Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- (4) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (5) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i Østhorn Boligsameie
 - b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- (6) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
- (7) Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst

7



- to tredjedels flertall av avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.
- (8) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - opløsning av sameiet
 - tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig
 - av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- (9) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 50 (1).
- (10) Hvis tiltaket som nevnt i § 13 (9) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- (11) Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

§ 14 - Styret

- (1) Boligsameiet ledes av et styre bestående av styrets leder og 3-6 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
- (2) Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
- (3) I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter eierseksjonsloven § 51 bokstav a representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonslovens § 60 første ledd.

§ 15 – Hagekomité



- |
- (1) Årsmøtet skal velge 3-5 medlemmer til en hagekomité. Medlemmene velges for to år av gangen. Hagekomitéen skal sørge for gjennomføring av to årlige dugnader; en om høsten og en om våren.

§ 16 – Forretningsfører

- (1) Styret ansetter selskapets forretningsfører.
- (2) Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon.

§ 17 - Pantesikkerhet overfor sameiet

- (1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- (2) Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 – Tvister

- (1) Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneeting som rette verneeting.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 5530 Selskapsnavn: Østhorn 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.