



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975506428

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 912 636	3 512 866
Sum inntekter		3 912 636	3 512 866
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	367 968
Annen driftskostnad		2 291 646	2 195 006
Sum kostnader		2 565 486	2 562 974
Driftsresultat		1 347 150	949 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 170	54 120
Sum finansinntekter		71 170	54 120
Annen finanskostnad		542 944	491 892
Sum finanskostnader		542 944	491 892
Netto finans		-471 774	-437 772
Resultat før skattekostnad		875 376	512 119
Årsresultat		875 376	512 119
Totalresultat		875 376	512 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		875 376	512 119
Sum overføringer og disponeringer		875 376	512 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141 090	14 565
Andre fordringer		531 548	107 660
Sum fordringer		672 638	122 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 714	935 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 714	935 021
Sum omløpsmidler		1 790 353	1 057 247
SUM EIENDELER		1 790 378	1 057 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 139 892	7 015 268
Sum opptjent egenkapital		-6 139 892	-7 015 268
Sum egenkapital		-6 139 892	-7 015 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 313 958	7 522 589
Sum annen langsiktig gjeld		7 313 958	7 522 589
Sum langsiktig gjeld		7 313 958	7 522 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 878	66 437
Leverandørgjeld		543 110	386 208
Skyldige offentlige avgifter			12 630
Annen kortsiktig gjeld		70 324	84 675
Sum kortsiktig gjeld		616 312	549 951
Sum gjeld		7 930 270	8 072 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 790 378	1 057 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442092

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 912 636	3 512 866
Sum inntekter		3 912 636	3 512 866
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	367 968
Annen driftskostnad		2 291 646	2 195 006
Sum kostnader		2 565 486	2 562 974
Driftsresultat		1 347 150	949 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 170	54 120
Sum finansinntekter		71 170	54 120
Annen finanskostnad		542 944	491 892
Sum finanskostnader		542 944	491 892
Netto finans		-471 774	-437 772
Resultat før skattekostnad		875 376	512 119
Årsresultat		875 376	512 119
Totalresultat		875 376	512 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		875 376	512 119
Sum overføringer og disponeringer		875 376	512 119



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141 090	14 565
Andre fordringer		531 548	107 660
Sum fordringer		672 638	122 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 714	935 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 714	935 021
Sum omløpsmidler		1 790 353	1 057 247
SUM EIENDELER		1 790 378	1 057 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	6 139 892	7 015 268
Sum opptjent egenkapital	-6 139 892	-7 015 268
Sum egenkapital	-6 139 892	-7 015 268
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 313 958	7 522 589
Sum annen langsiktig gjeld	7 313 958	7 522 589
Sum langsiktig gjeld	7 313 958	7 522 589
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 878	66 437
Leverandørgjeld	543 110	386 208
Skyldige offentlige avgifter		12 630
Annen kortsiktig gjeld	70 324	84 675
Sum kortsiktig gjeld	616 312	549 951
Sum gjeld	7 930 270	8 072 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 790 378	1 057 272



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Tåsen seniorsentert, Tåsenveien 66 .

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.

Annen informasjon

Det er i år to garasjer som blir ledig for leie, en på oversiden og en på nedsiden av t-banen. Se mer informasjon om dette i egen sak.

Skriftlig søknad om garasje leveres ved registrering av årsmøtet.

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. Fremtidig bruk av vaskeri/garasjebygg.
8. Forslag om behandling av sak 9 på ekstraordinært.
9. Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne streker på styrets kart i hagesaken innebærer
10. Trekning av garasjer
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Dan Dokken(OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Kathrine Bjørgø foreslått.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Dan Dokken(OBOS) valgt. Som protokollvitne ble Kathrine Bjørgø valgt.



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 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5530 - revber.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden som har vært foreslås satt til kr 150.000,-

Styrets innstilling

At sameiet gikk bort fra ordningen med ekstern styreleder var hovedsakelig begrunnet i økonomi. Det er derfor heller ikke foreslått noen økning i styrehonoraret.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

Sak 7

Fremtidig bruk av vaskeri/garasjebygg.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De to byggene som tidligere var benyttet til vaskerier og posthus, i tillegg til garasjer, er i dag brukt til tilfeldig lagring. Byggene forfaller og det er nå et betydelig vedlikeholdsbehov. All den tid man betaler for leie av garasjer, er det ikke urimelig at en betaler for en bodplass i de gamle vaskeriene. Styret foreslår derfor at det innredes med "bur" som kan leies ut som lager til beboerne.

På lang sikt er det imidlertid nødvendig at vi gjør en bredere vurdering med tenke på fornuftig bruk av husene. Garasjene er i ferd med å bli utdaterte, da bilene har en annen størrelse i dag. Alternativ bruk av husene kan også potensielt øke verdien betydelig og gi sameiet en inntektsmulighet.

Styret foreslår at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal se på ulike muligheter for bruk av byggene. Gruppen gis et vidt mandat.

Arbeidsgruppen rapporterer til styret og minst ett medlem av gruppen bør være en representant fra styret.

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å igangsette arbeid med å tømme de gamle vaskeriene og innrede med "bur" som kan leies ut som boder.

Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som skal utrede fremtidig bruk av vaskeri/garasjebyggene. Arbeidsgruppens mandat er å foreslå bruk av byggene sett i forhold til både økonomi, arealbehov og hensiktsmessighet.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å igangsette arbeid med å tømme de gamle vaskeriene og innrede med "bur" som kan leies ut som boder. Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som får mandat til å gjennomføre tiltakene som presentert i saksfremstillingen

Sak 8

Forslag om behandling av sak 9 på ekstraordinært.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn sak knyttet til «Hagesaken» som i innkallingen er lagt til som sak 9.



I selve Årsmeldingen er det kort informert om denne "hagesaken" hvor det opplyses om at denne saken vil det utarbeides ytterligere informasjon på og at saken vil bli lagt frem på et ekstraordinært årsmøte dedikert til nettopp dette.

Til tross for dette har forslagstiller bedt om å få sin sak lagt frem på ordinært årsmøte.

Styret mener saken naturlig hører hjemme under behandling av «Hagesaken» på ekstraordinært årsmøte og tar ikke videre stilling til innholdet på ordinært årsmøte.

Styret ønsker allikevel at den endelige beslutningen skal tas av årsmøtet, og legger derfor frem forslaget om å utsette sak 9 til ekstraordinært, eller om årsmøtet vil, så behandles det på ordinært.

Forslag til vedtak

Sak 9 "Hagesaken" flyttes til dedikert ekstraordinært årsmøte og behandles ikke på ordinært årsmøte

Sak 9

Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne streker på styrets kart i hagesaken innebærer

Forslag fremmet av:

Stein Frydenberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtaksforslag A (Bruksretter som før, men med nærmere definisjoner)

A.1 Kartforklaring

De grønne strekene angir hva som er seksjonseierens midlertidige bruksrettsareal der det er vedlikeholds rett og plikt på planter og grunn. Hagearealet skal stilles som en normal hage og det er ikke tillatt å oppbevare avfall der. Sameieren gis en midlertidig bruksrett til dette areal. Denne bruksretten er ikke eksklusiv, andre eiere i sameiet kan fortsatt oppholde seg der og barn skal kunne leke på arealet uten å bli hindret eller bortvist. For å opprettholde sameiets åpne karakter skal gjerder og hekker holdes under 1,2 meter og gjerder må kun settes opp etter søknad til styret.

A.2 Kartet over sameiets hageareal skal vise med fargekoder hva som anses som felles hage areal, hva som anses som felles stikkveier og stier. Areal innenfor de grønne streker er tilordnet enkelte seksjoner angitt ved nummerering, og definisjon av bruksrett er gitt i pkt. A.1. Styret skal utarbeide et slikt kart og legge det frem for sameiermøtet på neste sameiermøte.

Vedtaksforslag B (Eksklusive tilleggskoder til alle)

B.1 I direkte tilknytning til husene tilordnes hver seksjon et indre areal, et platting areal på 5 * 5,5 meter. Arealet skal vises i kart som tegnes av styret. For rekkehusene vil dette normalt være foran hagedør i seksjonens hele bredde, men for 4-mannsboligene må det plasseres der det er hensiktsmessig ift. historisk bruk og tilgangsmulighet. For rekkehus med liten plass på sydsiden kan utearealet plasseres på endeveggen av huset.



Arealet kan seksjoneres ut som en tilleggsdel til seksjonen om seksjonseier ønsker det, der seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjonering.

B.2 Dette arealet får sameieren en eksklusiv bruksrett på i 30 år og her vil bruksretten være av eksklusiv karakter, med frihet til å bygge platting etter søknad til styret og avklaring mht. vann og avløp i grunnen og frihet til å plassere utemøbler. Uteboder har en egen plan i sameiet og andre nye bygninger må det søkes om til sameiet.

B.3 Styret gis fullmakt til å plassere arealene på kart og merke opp i terreng ihht vedtak i sameiemøtet. Ved uenigheter mellom sameiere og styret om hageplassering må uenigheter bringes inn for sameiemøtet.

B.4 Øvrig uteareal, veier, lekeplasser, stier og annet hageareal innenfor de grønne strekene er fellesareal, men med vedlikeholdsplikt ihht kart opptegnet av styret og vedtatt i sameiemøtet. Kart over tomt med grønne streker pr. Februar 2025 er utdelt til sameiet i høringsrunden om hagesaken

Styrets innstilling

Stein Frydenberg fremmer en sak knyttet til «Hagesaken». Det er informert om hagesaken i Årsmeldingen. Som opplyst vil denne saken bli lagt frem på et ekstraordinært årsmøte. Forslagstiller har bedt om å få sin sak lagt frem på ordinært årsmøte.

Styret mener saken naturlig hører hjemme under behandling av «Hagesaken» og tar ikke stilling til innholdet. Styret mener allikevel at det er uhensiktsmessig å behandle saken løsrevet fra "hagesaken", og vil derfor anbefale at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Vedtektsforslag A

Forslag til vedtak 2

Vedtektsforslag B

Vedlegg

3. 2025-05-02 - Sak til sameiemøte V2025 HB 4 C.pdf

Sak 10

Trekning av garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til "Regler for drift av og forvaltning av garasjeanlegget" (se husordensreglene) skal det trekkes om leie av ledige garasjer. Det skal videre trekkes to reserver, en på oversiden og en på nedsiden, dersom noen flytter eller av andre grunner frasier seg plassen i periode. Overtagelse av garasjer er 1. juni.

Det skal trekkes om følgende garasjer:



Garasje nr 30005 oversiden leieavtale utgår for Konrad Medhus

- overtas av:

- reserve oversiden:

Garasje nr 30006 nedsiden leieavtale utgår for Ina Rimberg

- overtas av:

- reserve nedsiden:

Ønske om å leie garasje skal meldes inn før møtet starter, enten ved registrering eller sendes inn i forkant. Skjema er vedlagt.

Forslag til vedtak

Det skal trekkes om følgende garasjer: Garasje nr 30005 oversiden- leid av Konrad Medhus - overtas av: reserve oversiden: Garasje nr 30006 nedsiden - leid av Ina Rimberg - overtas av: reserve nedsiden:

Vedlegg

4. Leie av garasjeplass i Østhorn Boligsameie.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen

Styremedlemmer valgt for to år ved forrige årsmøte (alle fortsetter et år til)

Leder Ruth Anne Steffensen (Havnabakken 2 G)
Styremedlem Thomas Melheim (Havnabakken 10 A)
Styremedlem Eirik Rode (Havnabakken 2 B)
Styremedlem Jonas Scott (Havnabakken 10 B)
Styremedlem Bjørn Skavlan (Havnabakken 2 J)

Nytt styremedlem (stiller for 1 år)

Ingeborg Moe (Havnabakken 2 A)

Varamedlemmer (velges for 1 år)

Christina Langthon (Havnabakken 12 B)
Elisabeth Alsten (Havnabakken 8)

Hagekomité (velges for 1 år)
Marianne Dahl, Ina Rimberg, Kathrine Bjørge og Karen Rode Grorud

Valgkomité (velges for 1 år)
Kathrine Bjørge og Kine Neslein

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Moe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina Langsthor
- Elisabeth Alsten

Valg av 4 hagekomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomité:

- Kathrine Bjørge
- Ina Rimberg
- Karen Rode Grorud
- Marianne Dahl

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kathrine Bjørge
- Kine Neslein



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets arbeid

Styret har bestått av

Ruth Anne Steffensen leder

Eirik Rode

Jonas Scott

Thomas Melheim

Bjørn Skavlan

Cathrine Foss meldte fratreden fra styret 10. august 2024.

Ingeborg Moe har møtt fast etter at Foss fratrådte.

Christina Langthon varamedlem.

Styret har avholdt månedlige styremøter siden forrige årsmøte og har ellers løst løpende saker og behandlet og besvart henvendelser. Enkelte styremedlemmer har fremmet saker til styret som har omhandlet egen seksjon. For å ha stor oppmerksomhet knyttet til habilitet har styret innført et fast punkt på hvert møte knyttet til habilitet. Større saker omtales særskilt under.

Vedlikehold

Årsmøtet 2024 besluttet å utføre vedlikehold av bygningsmassen etter følgende prinsipp:

Rehabilitering og vedlikehold skal gjennomføres fortløpende etter behov. En starter med de veggene som har tydelige skader. Det er gjerne sørveggene som oftest er mest slitt. Kledning og vindu foreslås byttet samtidig når tilstanden og ressursbruken tilsier dette. Prioriteringen av vedlikeholdet baseres på løpende vurdering av husene. Styret har og vil i det videre arbeide benytte teknisk konsulent til å bistå i denne kartleggingen og prioriteringen.

Status på dette arbeidet pr april 2025:

Styret har i løpet av året gjennomført en prosess for å finne entreprenør som kan påta seg vedlikeholdsoppgavene i sameiet. Vi arbeider nå med en avtale med valgt entreprenør, der blant annet pris, prioritering/rekkefølge og omfang er viktige tema, i tillegg til finansiering. Styret har besluttet at parallelt med dette arbeid skal det igangsettes småreparasjoner og sjekk/reparasjon av vinduer som ikke skal byttes.

Rørinspeksjon

Styret gjennomførte i slutten av mars en inspeksjon av avløpsrørene i sameiet. Arbeidet ble gjennomført av Rørleggersentralen AS. Inspeksjonen viste, ikke overraskende, at det er dårlig kvalitet deler av avløpsrørene. Rørene er ca 70 år gamle, dog med noen oppgraderinger. Vedlikehold/bytte av avløpsrør og vannrør må forventes å bli en del av vedlikeholdsarbeidet i årene fremover.

Inspeksjonen av rørene viste brudd i avløpsrørene i Havnabakken 2 B og 4A. Dette vil bli utbedret umiddelbart.

Styret innhenter nå vurdering og tilbud fra to alternative leverandører i tillegg til Rørleggersentralen. Akutte skader vil bli utbedret så raskt det lar seg gjøre.

Fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken

På årsmøte i 2024 ble det i sak 14 Reseksjonering av firemannsboligene tatt til orde for å få på plass en fordelingen av fellesutgiftene, slik at disse reflekterer vedtektenes krav om at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Styret har derfor arbeidet med å få på plass en fordeling av fellesutgiftene etter korrekt



sameiebrøk for hver seksjon, slik brøken er fastsatt gjennom sameiets vedtekter. Styret har derfor forlatt den midlertidige ordningen med et tillegg for firemannsboliger som har bygget ut, slik dette har vært praktisert i en årrekke. Å bruke korrekt brøk gir helt korrekte tall ved fordeling av felleskostnadene. Endringen ble iverksatt 1. februar 2025

Den korrekte sameiebrøken som nå benyttes til å fordele fellesutgiftene er ikke identisk med den tinglyste sameiebrøken i Grunnboken. Dette er knyttet til at en i en tidligere reseksjonering av firemannsboligene (2001) ikke samtidig endret sameiebrøken når loft og kjeller ble innlemmet i seksjonene. Styret har en pågående dialog med blant annet Obos om hvordan sameiebrøken for firemannsboligene kan oppdateres på en hensiktsmessig måte.

Hageparsellene

På Østhorn boligsameiets årsmøte 2024 ble det lagt fram en sak om endring av vedtektene for å tydeliggjøre bruksrett til hageparsellene. Etter en kort diskusjon ble saken trukket, siden årsmøtet oppfattet at saken var utilstrekkelig forberedt. Styret har jobbet videre med saken. Etter ytterligere dialog med seksjoner hvor det har vært spørsmål knyttet til grensene, sendte styret saken, - og med det et revidert hagekart, ut på høring til alle seksjonene. I høringsforslaget ble det foreslått å innarbeide kartet som et vedlegg til husordensreglene.

I høringsrunden kom det flere gode innspill, både knyttet til grensene for hageparsellene, den juridiske statusen for et slikt kart, hvordan vedtektene skal forstås knyttet til bruksretten, forholdet til Eierseksjonsloven, retten til bruken av fellesareal, om parkeringsplasser bør inngå som en del av hageparsellen, og om hva et slik kart vil innebære knyttet til fordelingen av den verdien som en slik oppdeling av fellesareal vil kunne innebære. Det ble også stilt spørsmål til selve prosessen.

Som en oppfølging av høringsinnspillene har styret gått i ytterligere dialog med seksjoner hvor det fremdeles er uavklarte parsellgrenser. Styret har også hatt kontakt med advokat som har veiledet styret i hvordan en slik sak bør håndteres på en måte som både tilfredsstiller eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og de spørsmål og innvendinger som kom fram i høringsrunden. Styret tar sikte på å innkalle til et ekstraordinært sameiemøte, hvor også advokaten vil være til sted, slik at denne saken kan gis en så god og bred behandling som mulig.

Retningslinjer for drift av sameiet

I et sameie som vårt er det nødvendig at vi har noen felles retningslinjer for hva en som beboer kan gjøre, enten det er på egen hageparsell eller på øvrige fellesområder. Slike retningslinjer vil gjøre styrets arbeid enklere, gi forutsigbarhet for beboerne og det vil ikke minst kunne forebygge konflikter internt i sameiet. Styret har i løpet av året utarbeidet retningslinjer for etablering av varmpumper. Disse ligger på Vibbo.

Styret arbeider nå med retningslinjer for etablering av el- billadere, prinsipper for nabovarsling og dialog mellom beboerne, og prinsipper for eventuelle refusjon av utlegg knyttet til vedlikehold som påkostes av seksjonen. Styret arbeider også med retningslinjer for bygging av plattinger og innretninger på egen hageparsell. Dette siste må avstemmes mot plan- og bygningsetatens retningslinjer og reguleringer. Prinsipper og retningslinjer som krever årsmøtebehandling vil bli lagt fram for årsmøte. Øvrige retningslinjer vil fortløpende bli lagt ut på Vibbo.

Oppdatering av bodplanen

Styret har arbeidet med oppdatering av bodplanen. Aktuelle seksjoner har blitt bedt om innspill på plassering av sine boder. Det vil bli sendt inn søknad til Plan og bygningsetaten om oppdatering av tidligere godkjent bodplan for sameiet. Bakgrunnen for søknaden er ønske om korrekt plassering av både bygde og ubygde boder. Dette for å sikre at sameiets bygningsmasse er i henhold til godkjenninger.

Brannvarsling



Styret har gjennomført kontroll av brannvarslingssentralene i 4-mannsboligene. Beboere ble varslet i forkant og selve kontrollen ble gjennomført med tilgang til de fleste enhetene. Som resultat av kontrollen ble det identifisert 3 avvik - beboere av disse seksjonene vil bli varslet slik at disse kan bli utbedret.

Overordnet viser kontrollen at brannsystemet som er i iverksatt fungerer og styret vi påse at det blir gjennomført kontrollert med jevne mellomrom i henhold til lovpålagte krav og anbefalinger.

Fremtidige utfordringer

Sameiet er nå så vidt i gang med det som blir et mer systematisk vedlikeholdsarbeid. Som vist på fjorårets sameiemøte er etterslepet i vedlikeholdet relativt stort. Reparasjoner, bytte av ødelagte vindu og bytte av kledning og tak vil bli utført etter behov i årene som kommer. Styret har akkurat avsluttet en inspeksjon av avløpsrørene i sameiet. Inspeksjonen viste både akutte skader som må utbedres raskt og tiltak som må legges inn i vedlikeholdsplanen. Så langt det lar seg gjøre vil vi samordne dette arbeidet, både av økonomiske hensyn og for å utføre arbeidet mest mulig smidig for oss beboere.

Styret vil tilstrebe at vedlikeholdsarbeidet blir utført på en så kostnadseffektiv måte som mulig, der vi klarer å balansere behovet for reparasjon og oppgradering opp mot sameiets økonomiske mulighetsrom. Arbeidet må i all hovedsak lånefinansieres. Dette innebærer dessverre at vi må regne med økning i fellesutgiftene. Hva dette konkret innebærer, vil bli informert om så snart styret har oversikt over dette.

For å unngå en for stor økning i fellesutgiftene i årene fremover er det viktig at alle beboerene selv bidrar til å holde bygningsmassen i så god stand som mulig. Dette innebærer blant annet at hver enkelte seksjon følger opp de anbefalingene som tidligere er meddelt seksjonen, men også at beboerene løpende melder inn skader før de får tid til å utvikle seg.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 828 886	3 512 761	3 848 927	4 014 000
Andre inntekter	3	83 750	105	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 912 636	3 512 866	3 848 927	4 014 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-45 469	-42 300	-21 300
Styrehonorar	5	-240 000	-322 500	-300 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 853	-11 645	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-122 693	-116 680	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-138 058	-67 437	-99 995	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-47 122	-290 794	-621 000	-622 000
Forsikringer		-532 916	-498 752	-532 916	-533 000
Kommunale avgifter	9	-874 083	-741 245	-872 500	-989 400
Energi/fyring		-63 662	-61 456	-57 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 376	-297 743	-359 351	-423 828
Andre driftskostnader	10	-181 884	-109 253	-114 998	-124 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 565 486	-2 562 974	-3 136 060	-3 195 728
DRIFTSRESULTAT		1 347 150	949 892	712 867	818 272
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 170	54 120	0	0
Finanskostnader	12	-542 944	-491 892	-535 000	-518 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-471 774	-437 772	-535 000	-518 000
ÅRSRESULTAT		875 376	512 119	177 867	300 272
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		875 376	512 119		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		141 090	14 565
Forskuddsbetalte kostnader		531 548	107 660
Driftskonto OBOS-banken		166 107	802 059
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	8 400
Sparekonto OBOS-banken		951 608	124 563
SUM OMLØPSMIDLER		1 790 353	1 057 247
SUM EIENDELER		1 790 378	1 057 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 139 892	-7 015 268
SUM EGENKAPITAL		-6 139 892	-7 015 268
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 313 958	7 522 589
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 313 958	7 522 589
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 504	84 675
Leverandørgjeld		543 110	386 208
Skyldige offentlige avgifter		0	12 630
Påløpte renter		2 878	47 596
Påløpte avdrag		0	18 841
Annen kortsiktig gjeld	16	8 820	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		616 312	549 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 790 378	1 057 272
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Østhorn Boligsameie

Ruth Anne Steffensen/s/ Bjørn Skavlan/s/ Eirik Rode/s/
Jonas Kalland Scott/s/ Thomas Melheim/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 160 848
Tilleggsareal -påbygg	271 950
TV/Internett	240 822
Internett	117 522
Garasjeleie	37 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 828 886

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Depositum fra seksjon 5	15 000
Refusjon fra GAST Entreprenør	68 750
SUM ANDRE INNETEKTER	83 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 913
OPAK AS	-108 156
OBOS prosjekt AS	-2 239
Fornebu Forvaltning AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-138 058

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-8 705
Drift/vedlikehold elektro	-28 011
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 380
Kostnader dugnader	-2 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 122

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-576 265
Feieavgift	-16 592
Renovasjonsavgift	-281 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-874 083

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 261
Container	-49 249
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 888
Lyspærer og sikringer	-4 257
Snørydding	-85 642
Andre fremmede tjenester	-2 914
Trykksaker	-7
Andre kontorkostnader	-1 073
Porto	-75
Kontingenter	-3 083
Bank- og kortgebyr	-3 434
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 884

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	14 984
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 659
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 527
SUM FINANSINNTEKTER	71 170

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-542 870
Renter på leverandørgjeld	-74
SUM FINANSKOSTNADER	-542 944

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. opptaket 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. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-7 405 489	
Nedbetalt tidligere	2 001 035	
Nedbetalt i år	5 404 454	0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	81 865	
Nedbetalt i år	2 118 135	0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2024	-7 374 572	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 614	-7 313 958

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 313 958**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon feil innbetalt tilleggsareal	-8 820
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 820

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTHORN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Til: Styret i Østhorn Boligsameie

Fra Stein Frydenberg
Havnabakken 4 C

Sak til sameiemøtet Våren 2025 – Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne streker på styrets kart i hagesaken innebærer

Det er prisverdig og forståelig at sameiet ved styret ønsker å definere nærmere hva som ligger i den midlertidige bruksrett hver seksjon har i dag og som vil utløpe i 2048.

Historisk sett så har bruksretten bare omfattet en rett til å lage en liten uteplass med noen hagemøbler. Denne retten fikk man mot vedlikeholdsplikt av et areal både foran og bak husene, ofte avgrenset av ikke altfor høye hekker, men det var ingen gjerder tidligere. Den har ikke omfattet en rett til å sette opp store plattinger og møblere fellesareal med sine egne private ting slik vi har sett de siste 10-15 årene.

I motsetning til mer strengt kontrollerte borettslag og sameier der beboerne ikke tillates å etterlate møbler og annet hageutstyr ute, så har det i Østhorn boligsameie vært tillat at beboerne får bruke et areal tilknyttet boligen, dette mot gjenytelsen at de vedlikeholder området. Oppdelingen bygget på et prinsipp at rekkehusene hadde areal bak husene avgrenset mot tomtegrense og foran husene avgrenset mot gangvei til hus nedenfor. Firemannsboligene hadde arealet på sitt platå oppdelt i en vifteform rundt huset.

Siden sameiet ikke har en klausul om utløp av dagens bruksrett så er det grunn til å stille spørsmål om sameiet ensidig kan oppheve dagens bruksrett og erstatte den med en ny, med mindre det vedtas med 2/3 flertall.

1. Angående hageplanen

Sameiet bør behandle denne saken på en prinsipiell riktig måte. Retten og muligheten til å benytte utearealet i sameiet er en vesentlig fordel ved å bo i sameiet. Sameiets store tomt på nær 15 mål er et fint grøntområde som står litt i fare for å bli nedbygd av stadig flere parkeringsplasser og uteplattinger som privatiserer uterommet. En nærmere regulering av utearealet kan synes nødvendig for å ta vare på det grønne utearealet og balansere behov for både private og offentlige utesoner. Det bør enten stadfestes at de grønne strekene kun omhandler vedlikeholdsansvar og ikke gir noen form for eksklusiv bruksrett eller så bør man gå veien frem til allokering av tilleggsdeler, men rettferdig fordelt ihht sameierbrøker.

Hvis man ønsker å dele ut areal innenfor grønne streker som midlertidige eneretter (i 30 år) så bør man spesifisere mer detaljert hva man mener kartet innebærer. 30 år er lang tid og innebærer i praksis en livslang bruksrett for mange beboere i sameiet. Hvis man ønsker å gi eksklusiv bruksrett så bør man heller seksjonere ut tilleggsdeler til hver seksjon. Det gir en sikrere rettsituasjon.

Teoretisk sett kan man tenke seg en oppløsning av sameiet der 4 mannsboligene består som to sameier, et på oversiden og et på nedsiden og at rekkehusene får egne bruksnummer, der man bare har en avtale om delt vegg med naboeiendom. Da måtte man dele opp tomten ihht til eierbrøker og trolig komme opp med en økonomisk kompensasjon for de som fikk mindre tomteareal for å komme i mål med et slikt oppdelingsprosjekt. Det ville kunne for mange ha store fordeler, da de ville nyte



godt av at de tok vare på huset sitt selv og slapp å være med å bekoste renovering av hus der eierne ikke passet på vinduene sine. Siden en slik oppdeling krever samtykke fra alle, så fremstår det som krevende å gjennomføre. En replisering av tilsvarende oppdeling, men foretatt innenfor sameiet som eierkonstruksjon må da nødvendigvis også medføre en vurdering av hva som er rettferdig oppdeling gitt de rettigheter man i utgangspunktet har. Spesielt gjelder dette retten til ferdsel på hele den tomten man er medeier i, som praksis betyr at voksne går rundt husene om de ønsker det ved nødvendige ærender og at barn kan leke hvor de ønsker på tomten.

Som en mellomløsning på full seksjonering av uteareal og at hele tomten forblir fellesareal kan man på en rettferdig måte utseksjonere et mindre areal innenfor de grønne strekene som tilleggsgdel. Enten like stort areal til alle eller ihht sameiebrøk.

Hvis man bare ønsker å gi en midlertidig bruksrett lik den vi har hatt, så kan man gjøre det for 10 år og så eventuelt gjøre noen justeringer etter at man har driftet det i 10 år. Det gir en fleksibilitet og kontroll over tomten som er bedre enn om man deler ut enerett for 30 år fremover.

I høringsutkastet for hageplanen var det bakt inn parkeringsplasser uten noen diskusjon om det er rettferdig eller ikke. Det er betenkelig, og uteparkeringsplassene bør behandles i en egen sak. Hagene og parkeringsplassene er to forskjellige saker. I 4 C og 4 D, har vi brukt plassen utenfor tørkestativet på nedsiden i vår oppkjørsel til parkering siden 1991, like lenge som noen andre uteparkeringer. Før utbyggingsplanen og den gang bilene ikke var så store, så parkerte midtseksjonene på rekkehusene på nedsiden mellom trappene på inngangssiden. Men det var ikke i høringsutkastet noen parkeringsplasser for midtseksjonene i hageplanen. Så den vanskelige saken om de verdifulle uteparkeringsplassene på felles gangveier og areal asfaltert av sameiet bør behandles i en egen sak og omtales ikke videre her.

En måte å få dette på et mer rettferdig spor er å vurdere kompensasjon for ulikheter mere. Bør ikke de som får en stor hagetomt betale for den, og de som får en liten bør de kompenseres for det? På Nordberg er nå tomtepris gjerne 10 000 000 kr / mål, dvs 10 000 kr/ M2. Hvis noen får et uteareal på 300 m2, mens andre bare 70 m2 og gjennomsnitt er 150, så kan man kreve at de som får 50 kvm mer enn snitt betaler 500 000 kr inn i et fond som så brukes til å kompensere direkte de som bare får en bitte liten hageflekk men fortsatt betaler etter sin sameiebrøk på tomtelånet. Et lån som ennå ikke er nedbetalt 20 år etter at det ble tatt ut. Å gjennomføre en slik kompensasjonsrunde kan være utfordrende. Det taler for en likhet ved utdeling av areal slik vi hadde under utbyggingssaken. Med måleverktøy på finn.no fant jeg en endeseksjon som skal få et hageareal på 370 kvm, mens de små trekantene på østsiden av 4mannsboligene er helt nede i 65 kvm. Det vil være urimelig og stride mot sameiets karakter og utvilsomt kreve samtykke om man skal gjøre en slik oppdeling, der oppdeling innebærer en form for eksklusivitet.

Under utbyggingssaken i 2005 så fikk rekkehus bygge ut på fellesareal, men deler av det var deres egen hageflekk, til gjengjeld fikk 4 mannsboligene tildelt lofts areal som var fellesareal uten noe krav om betaling for det arealet. Så alle seksjoner fikk ca 20-30 kvm av fellesareal uten krav om innbetaling til sameie, da utdeling var noenlunde likt fordelt.

Som motargument kan man hevde at det per idag ikke lenger er noe utbyggingspotensial, da man ligger på 24% utnyttelse allerede. Men det kan endres i fremtiden, kommunen kan tillate mer fortetting og da vil det ha en verdi å ha en stor hage som tillater utbygging. feks av garasje. Kommunen har uttrykt ønske om fortetting rundt t-bane stasjoner, ref. planene for Tåsen senter, og det kan tenkes at det i fremtiden blir en annen tillat utnyttingsprosent av tomten.



At noen i denne runden skal få hager på 200 – 380 kvm, mens andre får bare 70 kvm og over tid mister rett til fri ferdsel fordi man ikke skriver klart ut at de grønne strekene kun omhandler vedlikehold og ikke ferdsel, uten at det gjøres noen form for avregning er helt urimelig og strid med sameiets historie der man i størst mulig grad har prøvd å likebehandle seksjonseierene. Ethvert kart bør ha en detaljert forklaring, hvis ikke så åpner det bare for ulike tolkninger i fremtiden.

Den gamle midlertidige bruksrett vi har skal iflg lovgiver utløpe først i 2048, (30 år etter ny lov) så vi har en rettssituasjon som godt dekker dagens bruk.

Et kart som viser hvor man har rett og plikt til å klippe gress kan man ha, men det bør være likhet ved verdiutdelinger. Tomten ble kjøpt av Oslo kommune i 2002 for 6 mill. kroner og siden den gang har man betalt renter og avdrag på lånet med fordeling etter sameiebrøk. Før den tid betalte man festeavgift. Den ble også fordelt ihht sameiebrøk og husleieandel i borettslagstiden før 1984. Hvis man skal dele ut eksklusive bruksretter på det som de facto blir å regne som tilleggsdeler, så må det gjøres på en rettferdig måte etter eierandeler i sameiet.

Et forslag til rettferdig utdeling av fellesareal kan lyde slik:

Alle seksjoner kan få enerett på 28 kvm (5,5 m bredde og ut 5 m i hagen) areal utenfor sin seksjon som enerett areal, mens resten av areal innenfor grønne streker bør bare vise hvor man har vedlikeholdsplikt som " betaling" for enerett på platting areal og ikke innebære noen eksklusiv bruksrett.

Styret kan heller ikke bruke kartet som noe bevis i diskusjoner om hageareal, hvis det ikke vedtas i årsmøtet.

Se interessant artikkel som nevner dette.

"Det andre alternativet er å få sameiermøtets velsignelse til en vedtektsfestet, midlertidig, men eksklusiv, bruksrett til det aktuelle fellesarealet. Årsaken til at mange aktører, eiere av både bolig- og næringsseksjoner, velger sistnevnte alternativ er at den midlertidige bruksretten er rimeligere. Man trenger ikke å søke kommunen om reseksjonering og det er ikke nødvendig med oppmåling. Dersom man gis bruksrett i 80-99 år frem i tid, dekker det trolig bedriftens eller boligeierens behov for varighet og forutsigbarhet. For at sameiermøtet skal gå med på å avstå dette arealet til midlertidig eksklusiv bruk, kan det fort bli tale om et vederlag til sameiet. I pressområder hvor det i næringsseksjoner drives en virksomhet som er svært avhengig av å ha eksklusiv bruksrett til en bestemt del av sameiets fellesareal, vil prisen kunne være høy."

Kilde: <https://www.estatenyheter.no/aktuelt/ny-eierseksjonslov-bruksretter-til-besvaer/229847>

Avslutningsvis vil jeg foreslå tekst som vedtaksforslag A addert til kartet som en forklaring og innbakt som punkter i vedtektene. Kartet som det vises til er offentliggjort på sameiets vibbo side og var en del av høringsrunden om hagesaken. Styret og sameiet kan fortløpende gjøre endringer av kartet, så det viktige her er at man skiller mellom et vedlikeholdskart over fellesområder og et kart som viser opptegninga av eksklusive bruksretter. Det er derfor skilt mellom vedtaksforslag A og B.

Det sentrale i dette forslaget er at man bør skille mellom det man har som sin eksklusive bruksrettområde, utdelt som tilleggsareal, og det område som er fellesareal, men regulert som før med rett til å bruke det mot en vedlikeholdsplikt av arealet. Oppdeling av vedlikeholdsplikter og bruk av fellesareal er innenfor styrets kompetanse og kan justeres ved behov.



Vedtaksforslag A (Bruksretter som før, men med nærmere definisjoner)

A.1 Kartforklaring

De grønne strekene angir hva som er seksjonseierens midlertidige bruksrettsareal der det er vedlikeholds rett og plikt på planter og grunn. Hagearealet skal stelles som en normal hage og det er ikke tillatt å oppbevare avfall der. Sameieren gis en midlertidig bruksrett til dette areal. Denne bruksretten er ikke eksklusiv, andre eiere i sameiet kan fortsatt oppholde seg der og barn skal kunne leke på arealet uten å bli hindret eller bortvist. For å opprettholde sameiets åpne karakter skal gjerder og hekker holdes under 1,2 meter og gjerder må kun settes opp etter søknad til styret.

A.2 Kartet over sameiets hageareal skal vise med fargekoder hva som anses som felles hage areal, hva som anses som felles stikkveier og stier. Areal innenfor de grønne streker er tilordnet enkelte seksjoner angitt ved nummerering, og definisjon av bruksrett er gitt i pkt. A.1. Styret skal utarbeide et slikt kart og legge det frem for sameiemøtet på neste sameiermøte.

Vedtaksforslag B (Eksklusive tilleggsdeler til alle)

B.1

I direkte tilknytning til husene tilordnes hver seksjon et indre areal, et plattingsareal på 5 * 5,5 meter. Arealene skal vises i kart som tegnes av styret. For rekkehusene vil dette normalt være foran hagedør i seksjonens hele bredde, men for 4-mannsboligene må det plasseres der det er hensiktsmessig ift. historisk bruk og tilgangsmulighet. For rekkehus med liten plass på sydsiden kan utearealet plasseres på endeveggen av huset. Arealene kan seksjoneres ut som en tilleggsdel til seksjonen om seksjonseier ønsker det, der seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjonering.

B.2 Dette arealet får sameieren en eksklusiv bruksrett på i 30 år og her vil bruksretten være av eksklusiv karakter, med frihet til å bygge plattingsareal etter søknad til styret og avklaring mhp vann og avløp i grunnen og frihet til å plassere utemøbler. Uteboder har en egen plan i sameiet og andre nye bygninger må det søkes om til sameiet.

B.3 Styret gis fullmakt til å plassere arealene på kart og merke opp i terrenget ihht vedtak i sameiemøtet. Ved uenigheter mellom sameiere og styret om hageplassering må uenigheter bringes inn for sameiemøtet.

B.4 Øvrig uteareal, veier, lekeplasser, stier og annet hageareal innenfor de grønne strekene er fellesareal, men med vedlikeholdsplikt ihht kart opptegnet av styret og vedtatt i sameiemøtet. Kart over tomt med grønne streker pr. Februar 2025 er utdelt til sameiet i høringsrunden om hagesaken.



Leie av garasjeplass i Østhorn Boligsameie

Navn:

Seksjons nr:

Oversiden av t-banen ____

Nedsiden av t-banen ____

Jeg/vi ønsker å leie garasje for perioden 2025 -2028

Leiesummen er nå kr 551 pr måned. Jeg/vi er innforstått med at leiesummen kan endres i løpet av leieperioden. En endring av leiesummen skal varsles.

Jeg/vi er kjent med at ordinær leieperiode er tre år. Overtagelse er 1. juni, også om garasjen overtas på et annet tidspunkt.

Østhorn den 2025

Underskrift



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

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.