

Meglerhuset Ullevålsveien AS
ASK Eiendomsmegling Oslo Vest v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 40-25-1005 . Vår ref.: 0489-1-1034

Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Øvre Silkestrå Borettslag
Organisasjonsnr: 948305542
Andelseier: Øgrey, Andreas
Medeier: Thue, Trine-Lise Storeide
Leilighetsnummer: 1034
Adresse: Skøyenveien 95, 0375 OSLO
Andelsnummer: 33
Gnr. 3
Bnr. 499

Borettsinnskudd: Kr. 226 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 60836051.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ikke alle leiligheter har garasjeplass/car-port. Plassene har ikke egen leie, men fikk en større del av rehabiliteringslånet siden store deler av prosjektet gjaldt garasjeanlegget. Leiligheter med garasje/car-port betaler kapitalkostnadene for den delen av lånet gjennom en egen kategori på fellesutgiftene. Ved salg av spesialleiligheter, ta kontakt med styret dersom det er en funksjonshemmet som ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldene. Det fins bestemmelser vedr bygningsmessige tiltak utført av andelseierne i borettslaget, for eksempel utskifting av vinduer, gasspeis, oppgradering og utbygging av terrasser/verandaer i 1. etasje. Ta kontakt med styret for informasjon. Borettslaget eier butikken på området, for tiden leid ut til Gondal Nærmat som avtale med Norgesgruppen. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. M-Felleskost: Felleskostnadene øker med 4% fra 01.02.2025. Det skal igangsettes et prosjekt for nedgravde søppelcontainere i borettslagets regi. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207376256
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 673 943,00
Innfrielsesdato:	30.05.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207753432
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 5 782 913,00
Innfrielsesdato: 30.12.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207767379
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 3 919 566,00
Innfrielsesdato: 28.02.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 452,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	351,00	
Oppvarming	1 455,00	1 111,18 fra 01.01.2026
Felleskostnader	5 646,00	5 928,30 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 704,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 518,-
Annen formue: 17 510,-
Gjeld: 155 800,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånennummer: 98207376256
Restsaldo: 80 106,29
Kapitalkostnader: 562,39
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånennummer: 98207753432
Restsaldo: 37 125,24
Kapitalkostnader: 1 087,98
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånennummer: 98207767379
Restsaldo: 25 373,05
Kapitalkostnader: 221,33
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 142 604,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Kolstad, e-post: ovresilkestra@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 489

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/489>

Det holdes også et frivillig møte 5. mai kl. 18:00 , Skøyen Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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. Oppgradering av inngangspartiene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

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.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Juni Langen og Christoffer Krohn Gallimore foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Oppgradering av inngangspartiene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet forslag om oppgradering av inngangspartiene. På bakgrunn av dette ble det den 6. januar 2025 inngitt et tilbud til fastpris, slik:

Det ble gitt pris på fire ulike deler av prosjektet:

1. Utskifting av bare dører, kostnad kr 673 000 inkl. mva
2. Utskifting av dører og vinduer, kostnad kr 1 285 800 inkl. mva
3. Utskifting av dører, vinduer og fjerning av søppelrør, kostnad kr 2 079 475
4. Bare fjerning av søppelrør, kostnad kr 120 000 inkl. mva (inkl. tetting av gulv med isolasjon)

Styrets innstilling

Det er ikke budsjettert med kostnader til dette prosjektet i 2025. Styret vurderer det slik at dette prosjektet ikke kan prioriteres i 2025 da panelfasader, mønebånd og søppelløsning må prioriteres. Styret ber om at det stemmes mot prosjektet nå, men at det kan legges frem på et senere tidspunkt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av inngangspartiene
- Mot Oppgradering av inngangspartiene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 – utskifting av dører og vinduer
2. Alternativ 2 – utskifting av dører, vinduer og fjerning av søppelrør

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er ikke klar per tidspunkt innkalling ferdigstilles. Innkallingen vil derfor publiseres så fort denne er klar.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sivert Mikalsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aqdas Siddique

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arve Stølann Angell
- Ingun Parker Bekkhus
- Karen Marie Magerøy Fonk
- Velges på Generalforsamling

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Kolstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sivert Fjellgård
-

Styrets årsrapport

Ny avfallsløsning for Øvre Silkestrå borettslag

Bakgrunn

Hoffsgrenda Borettslag, Øvre Silkestrå Borettslag, Nedre Silkestrå, Casinetto borettslag og Skøyen Terrasse Boligsameie er sameiere i det tingsrettslige Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS).

Bakgrunnen for stiftelsen av SVS var at boligselskapene - som er sameiere - overtok og ervervet felles renovasjonsanlegg vederlagsfritt fra Oslo kommune. Avtalen med Oslo kommune er av 26. mai 1994. Renovasjonsanlegget består av et søppelsuganlegg, herunder nedkastsluser, rørsystemer, styreledninger i tillegg til utstyr i forbindelse med søppelsuget i sentralbygningen i Hovfaret 3 på Skøyen. I sentralen har SVS installert motorer, rør og komprimator. Den delen av sentralbygningen som rommer søppelsuganlegget har SVS en disposisjonsrett over.

Formålet med SVS er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder drift og administrasjon, og eventuelle oppgraderinger av dette felles renovasjonsanlegget. Forholdet internt i sameiet er nærmere regulert i sameieavtalen av 27. mars 2007, herunder sameiebrøken og ansvar. Sameieavtalen avløste en eldre sameieavtale fra 1995.

Etter Sameieavtalens punkt 2 siste ledd kan sameierne verken si seg fri fra forpliktelsene sine eller kreve sameiet oppløst før 1. januar 2027. Partenes rettigheter og forpliktelser er videre regulert i vedtektene til SVS. Sameieavtalen binder sameierne sammen frem til 1. januar 2027. Denne bindingen har sin bakgrunn i de store investeringene som ble gjort for 15-20 år siden. Men fra 1. januar 2027 kan sameierne fritt tre ut av SVS. Generalforsamlingen på Øvre Silkestrå har gitt den føringen at borettslagets representant i styret i SVS skal stemme mot forslag om større investeringer i SVS.

Utfordringer

Siden 2022 har det vært utfordringer med driften. Dette skyldes vanninntrengning i rørgaten ved Hovfaret 3. Vanninntrengningen oppstod da gamle Orkla-bygget ble revet og grunnvannspumpene i tilknytning til dette bygget ble koblet ut.

Styret i SVS jobber med å få klarhet i årsaksforhold og ansvarsforhold knyttet til dette.

Dagens, midlertidige løsning

Etter at anlegget ble sett ut av normal drift har restavfallet for Øvre Silkestrå blitt levert i to 8 m³ containere. Denne løsningen tillates ikke for varig bruk. Det er heller ikke ønskelig.

EnviroPac

Med bakgrunn i generalforsamlingens vedtak i 2024 (sak) har borettslaget inngått avtale om ny avfallsløsning med EnviroPac, i november 2024. Kontraktssummen er kr 1 706 093 inkl. mva. Noe regningsarbeider kan komme i tillegg beroende på grunnforholdene, blant annet pigging og sprengning.

Det ble også innhentet tilbud fra Guttorm Hoff AS, som lever konkurrerende løsninger. Tilbudet fra Guttorm Hoff AS, datert 5. juni 2024, beløper seg til kr 2 202 300 inkl. mva. Dette tilbudet innbefatter prising av sprengning med kr 125 000 (eksl. mva).

Når avfallsbrønnene er på plass ser vi for oss en beplantning rundt brønnene.

Begge leverandørene var enig i plasseringen av avfallsbeholderne, som blir oppe ved nedkjøringen til garasje/butikk. Nedkjøringen utvides noe slik at det blir standplass for søppelbilen. Plasseringen gir noe gangavstand for de innerste leilighetene men vi unngår søppeltømmingen inne blant husene, en løsning som i

tillegg til ulempene ved kjøringen også ville medført store kostnader knyttet til utvidelse av de indre veiene i borettslaget.

Vedlikehold av panelfasadene

I november 2024 startet vi opp med vedlikehold av panelfasadene. Råtten og sprukket panel ble skiftet, grunnet og malt. Hele 11 fasader ble tatt på tampen av 2024. Mengden utskifting varierer fra hus til hus. Det er til sammen 47 panelfasader i borettslaget. Kortveggene og langveggen i nr. 67 - mot garasjen - er i støpt betong. Utskifting av råtten panel er et vedlikeholdsarbeid som må prioriteres.

Reparasjon og utskifting av mønebånd

Arbeidet med å skifte ut og/eller reparere mønebånd vil fortsette i 2025. Høsten 2023 ble det byttet ut mønebånd på seks møner. Dette ser ut til å ha vært vellykket. Takkonstruksjonen på Øvre Silkestrå er basert på utlufting gjennom mønet. Dette gir en viss risiko for at lett snø, i kombinasjon med vind, kan blåse inn på loftet. Dette skal vi unngå. Vi hadde befaringsavtale av 11 loftkonstruksjoner i januar 2025, med snekkerfirmaet Fixera AS, og fikk et godt innblikk i situasjonen.

Dette er et vedlikeholdsarbeid som må prioriteres.

Oppgradering av inngangspartiene

På generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet forslag om oppgradering av inngangspartiene. På bakgrunn av dette har styret innhentet tilbud fra snekkerfirmaet Fixera AS, som inngav tilbud på prosjektet 6. januar 2025.

Fixera har presentert fire ulike alternativer:

Utskifting av bare dører (1), dører og vinduer (2), dører, vinduer og fjerning av søppelrør (3), bare fjerning av søppelrør (inkl. tetting av gulv med isolasjon) (4).

(1) Kr 673 000 inkl. mva., dørpumpe, arbeid og fjerning av søppel

(2) Kr 1 285 800 inkl. mva., arbeid og fjerning av søppel

(3) Kr 2 079 475 inkl. mva., arbeid og fjerning av søppel

(4) Kr 120 000 inkl. mva., arbeid og fjerning av søppel

Styrets innstilling

Styret mener at vi ikke kan prioritere dette tiltaket i 2025. Utskifting av ødelagte panelfasader, reparasjon/utskifting av mønebånd og søppelløsning må prioriteres. Selv om det er gitt pris på fire ulike deler av inngangspartiet, ser styret at det i realiteten er to alternativer: Alternativ 1 er utskifting av dører og vinduer (samlet) og (2) dører, vinduer og fjerning av søppelrør. Styret mener at vi ikke skal gjøre denne jobben i 2025, men at vi må komme tilbake til dette et senere budsjettår. Se sak 9.

Gondal Mat AS

Butikken har fått nye eiere. Fra 1. januar 2025 overtok Kamal Gondal (32) og Balal Gondal (35) butikkdriften. Brødrene Gondal har omfattende erfaring fra dagligvarebransjen og har uttrykt en sterk lidenskap for butikkdrift. Dette vil de realisere ved å drive en egen butikk.

De har uttrykt som mål å bli en butikk som er kjent for sin høye kvalitet, effektive drift og sterke tilknytning til lokalmiljøet.

Tømming av sandfang

Dette er viktig å få gjort for å sikre at dreneringen inne i borettslaget fungerer best mulig. Borettslaget har avtale med Gravco. Tømming foretas stort sett hvert tredje år.

Vedlikeholdsplan

Obos Prosjekt har på oppdrag fra styret gjennomført en vurdering av bygningsmassen og levert en vedlikeholdsplan for borettslaget. Styret jobber nå med å vurdere resultatene, som sammen med energikartleggingen vil benyttes som grunnlag for å prioritere fremtidige fornyelses- og vedlikeholdstiltak.

Dugnad

Styret arrangerte dugnad for borettslaget 7. mai 2024. Vi fikk gjennomført flere viktige vedlikeholdsoppgaver for garasjen og bygningsmassen og ryddet opp i borettslagets verktøy- og utsyr. Like viktig: Vi opplever at dugnadsaktiviteten styrket naboskapet og bidrar til at mange blir bedre kjent med hverandre. Takk for deltagelse og engasjement for borettslaget.

Energikartlegging

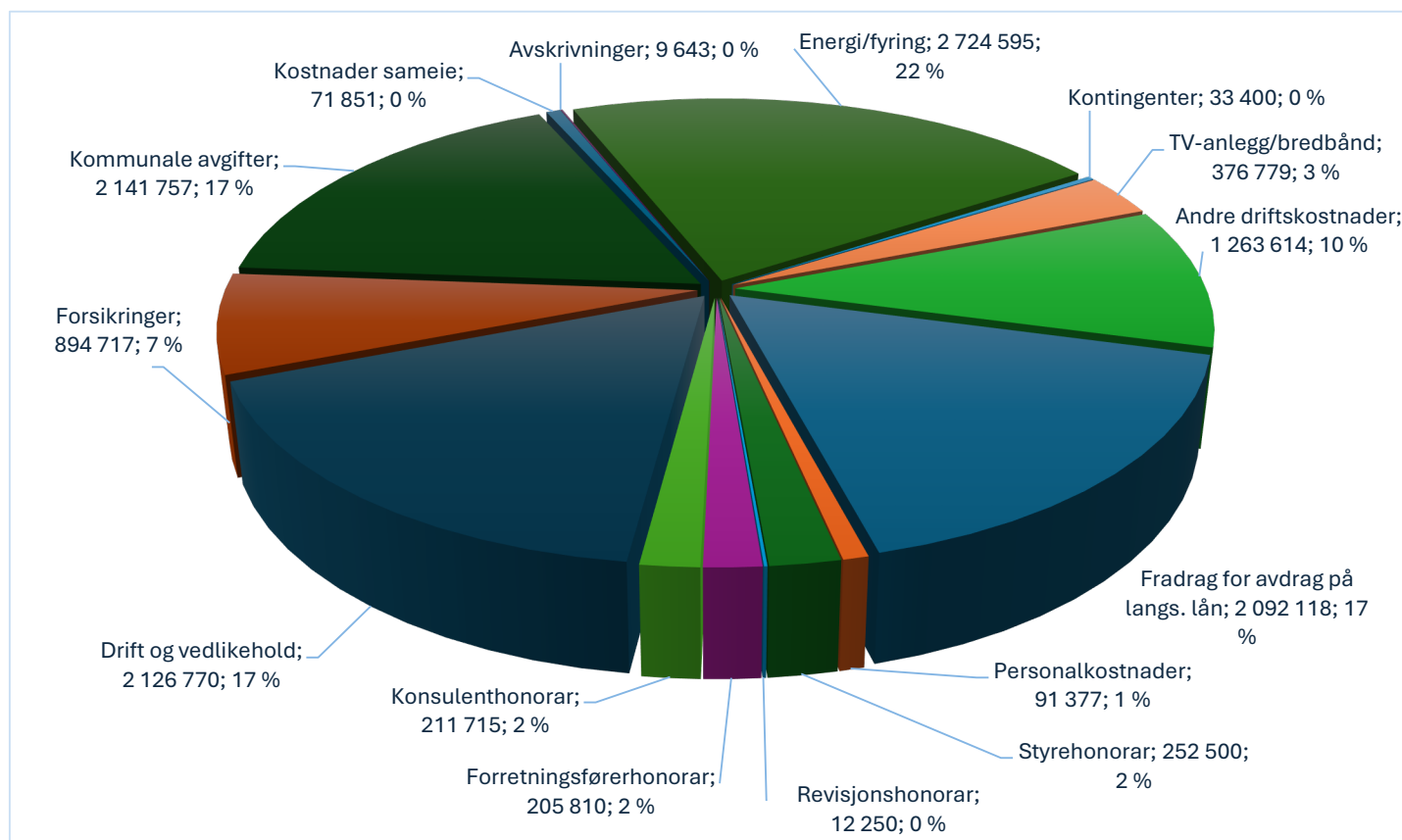
Styret har søkt om og fått innvilget støtte fra Enova til å gjennomføre en energikartlegging for borettslaget. Kartleggingen gjennomføres i 2025 og skal munne ut i en oversikt over mulige og anbefalte tiltak for å redusere energiforbruket. Vi har innhentet tilbud fra to leverandører og signert avtale med Multiconsult for gjennomføring. Kartleggingen vil, sammen med vedlikeholdsplanen, benyttes som grunnlag for å prioritere fremtidige fornyelses- og vedlikeholdstiltak.

Daglig drift og kommunikasjon med beboere

Styret har prioritert mye av tiden til daglig drift av borettslaget og på å følge opp henvendelser og bistå beboere.

Diagrammet under er en visuell presentasjon av kostnadsbildet for Øvre Silkestrå Borettslag i 2024. Inkludert er også avdrag på lån, selv om det teknisk sett ikke er en kostnad.

Diagrammet kan brukes av andelseiere til å få en grov oversikt over hva felleskostnadene går til.





Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Silkestrå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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>.

Oslo, 20. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 542, KUNDENR. 489

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 556 236	458 052
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 934 392	3 155 413
Tilbakeføring av avskrivning	16	9 643	9 643
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 092 118	-2 061 430
Innsk. øremerk. bankkto		-9 717	-5 441
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		842 200	1 098 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 398 437	1 556 236

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 249 180	3 496 015
Kortsiktig gjeld	-1 850 743	-1 939 779
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 398 437	1 556 236

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 542, KUNDENR. 489

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 359 744	13 290 154	14 342 000	14 510 000
Andre inntekter	3	313 937	221 420	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 673 681	13 511 574	14 342 000	14 510 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 377	-79 814	-96 000	-96 000
Styrehonorar	5	-252 500	-210 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	16	-9 643	-9 643	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-205 810	-195 450	-207 000	-217 000
Konsulenthonorar	7	-211 715	-102 245	-150 000	-300 000
Kontingenter		-33 400	-33 400	-33 200	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-2 126 770	-1 188 951	-1 508 750	-4 133 000
Forsikringer		-894 717	-779 720	-906 000	-1 064 000
Kommunale avgifter	9	-2 141 757	-1 965 434	-1 727 000	-2 150 000
Kostnader sameie	23	-71 851	-12 264	-450 000	-450 000
Energi/fyring	10	-2 724 595	-3 009 107	-3 250 000	-3 125 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 779	-356 568	-375 000	-390 000
Andre driftskostnader	11	-1 263 614	-1 153 535	-1 216 000	-1 204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 416 778	-9 108 380	-10 183 950	-13 428 000
DRIFTSRESULTAT		4 256 903	4 403 194	4 158 050	1 082 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	109 712	88 678	0	100 000
Finanskostnader	13	-1 432 222	-1 336 459	-1 536 000	-1 299 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 322 510	-1 247 781	-1 536 000	-1 199 000
ÅRSRESULTAT		2 934 392	3 155 413	2 622 050	-117 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 934 392	3 155 413		

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 542, KUNDENR. 489

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler	15	4 500 000	4 500 000
Andre varige driftsmidler	16	24 110	33 753
Miljøbankkonto, øremerket		301 655	256 564
SUM ANLEGGSMIDLER		78 830 454	78 795 006
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 104	7 545
Andre kortsiktige fordringer	17	315 539	464 019
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	315 958	290 545
Driftskonto OBOS-banken		3 130 013	2 582 022
Driftskonto OBOS-banken II		431 357	146 047
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 326	4 986
Sparekonto OBOS-banken		883	852
SUM OMLØPSMIDLER		4 249 180	3 496 015
SUM EIENDELER		83 079 633	82 291 021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 167 * 100		16 700	16 700
Opptjent egenkapital		21 983 930	19 049 537
SUM EGENKAPITAL		22 000 630	19 066 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 408 360	25 500 478
Borettsinnskudd	19	35 534 300	35 534 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	285 601	250 227
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 228 261	61 285 005

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 519 845	1 347 049
Skyldige offentlige avgifter	21	7 535	7 054
Påløpte renter		7 405	128 214
Påløpte avdrag		0	166 917
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	315 958	290 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 850 743	1 939 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 079 633	82 291 021

Pantstillelse	22	76 916 900	76 916 900
Garantiansvar	23	0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Espen Gleditsch /s/

Snorre Sandvik /s/

Kristin Dahl Stoknes /s/ Sivert Mikalsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 163 928
Brensel	2 750 928
Garasjeleie	598 104
Felleskostnader Kværnerb Drift	470 244
Eiendomsskatt	296 788
Leie	170 000
Parkeringsleie	108 000
Felleskostnader kvartalsvis	45 212
Strøm motorvarmere	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 604 704

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-170 000
Parkeringsleie	-74 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 359 744

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil	255 256
Tilskudd Statsforvalteren	10 000
Viderefakturerte fakturaer	30 298
Vipps	18 382
SUM ANDRE INNTEKTER	313 937

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-47 000
Arbeidsgiveravgift	-41 877
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 377

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 252 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 423, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-79 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-60 300
Andre konsulentonorarer, Vertu Forsikringsmegling AS	-3 872
Andre konsulentonorarer, Oslo Eiendom og Takst as	-68 043
SUM KONSULENTHONORAR	-211 715

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-891 345
Drift/vedlikehold VVS	-296 324
Drift/vedlikehold elektro	-15 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-604 239
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 737
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 822
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 056
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-155 905
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-2 481
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 126 770

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-329 427
Vann- og avløpsavgift	-1 622 731
Renovasjonsavgift	-189 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 141 757

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-366 372
Fjernvarme	-2 358 223
SUM ENERGI / FYRING	-2 724 595

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 900
Container	-56 045
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 085
Driftsmateriell	-30 620
Vaktmestertjenester	-645 512
Vakthold	-35 546
Renhold ved firmaer	-321 757
Andre fremmede tjenester	-39 886
Serviceavtale og livsstilkonsept	-7 581
Trykksaker	-6 452
Andre kostnader tillitsvalgte	-423
Andre kontorkostnader	-2 852
Telefon, annet	-3 776

Porto	-200
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 472
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-52 504
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-17 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 263 614

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 116
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 748
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 432
Andre renteinntekter	2 416
SUM FINANSINNTEKTER	109 712

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-704 325
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-473 161
Renter og gebyr på lån OBBK06	-243 247
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-489
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 000
SUM FINANSKOSTNADER	-1 432 222

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	72 400 000
SUM BYGNINGER	72 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.3/bnr.499

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

NOTE: 15

LEILIGHETER

Lokaler	4 500 000
SUM LEILIGHETER	4 500 000

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1			
Tilgang 2005	81 250		
Avskrevet tidligere	-81 249		
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2020	67 500		
Avskrevet tidligere	-33 750		
Avskrevet i år	-9 643		
			24 107
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2012	29 391		
Avskrevet tidligere	-29 390		
			1
Sandsilo			
Kostpris	11 908		
Avskrevet tidligere	-11 907		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			24 110
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-9 643

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-184 276	
Nedre Silkestrå avregning 2024	499 815	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	315 539	

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 678 894	
Nedbetalt i år	327 629	
		-11 993 477
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-15 119 042	
Nedbetalt tidligere	6 219 392	
Nedbetalt i år	1 582 079	
		-7 317 571

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -2 000 000

Nedbetalt tidligere -2 279 722

Nedbetalt i år 182 410

-4 097 312

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-23 408 360

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985 -35 316 900

Opprinnelig 2020 -217 400

SUM BORETTSINNSKUDD -35 534 300

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -285 601

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -285 601

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -5 326

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 209

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 535

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 35 534 300

Pantelån 23 408 360

TOTALT 58 942 660

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 72 400 000

Tomt 1 604 689

TOTALT 74 004 689

NOTE: 23

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I
FELLESANLEGG**

Selskapet eier 167/1042 deler av Skøyen Vest Sjøppelsug SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Skøyen Vest Sjøppelsug SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Skøyen Vest Sjøppelsug SE, og utgjør kr 0.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug SE vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Skøyen Vest Sjøppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	345 104	2 258 686	2 775 000	3 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		345 104	2 258 686	2 775 000	3 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-24 981	-8 213	-7 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-33 625	-32 330	-34 000	-36 000
Konsulenthonorar	6	-4 125	-82 921	-110 000	-310 000
Drift og vedlikehold	7	-87 168	-1 521 419	-1 600 000	-2 000 000
Forsikringer		-45 298	-42 079	-45 300	-60 000
Energi/fyring		-23 890	-437 707	-450 000	-225 000
Andre driftskostnader	8	-7 326	-10 244	-41 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-351 923	-2 260 423	-2 413 300	-2 818 000
DRIFTSRESULTAT		-6 819	-1 737	361 700	182 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 819	1 737	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 819	1 737	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	361 700	182 000

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		108 125	0
Forskuddsbetalte kostnader		244	0
Driftskonto OBOS-banken		1 704 113	1 336 064
Sparekonto OBOS-banken		376	366
SUM OMLØPSMIDLER		1 812 859	1 336 430
SUM EIENDELER		1 812 859	1 336 430
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 963	765 445
Annen kortsiktig gjeld	10	1 804 895	570 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 812 859	1 336 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 859	1 336 430
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 489 Selskapsnavn: ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Juni Langen og Christoffer Krohn Gallimore foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppgradering av inngangspartiene

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For oppgradering av inngangspartiene

☐ Mot oppgradering av inngangspartiene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Alternativ 1 – utskifting av dører og vinduer

☐ Alternativ 2 – utskifting av dører, vinduer og fjerning av søppelrør

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sivert Mikalsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aqdas Siddique

Valgkomité (kun 4 skal velges)

☐ Arve Stølann Angell

☐ Ingun Parker Bekkhus

☐ Karen Marie Magerøy Fonk

☐ Velges på Generalforsamling

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Kolstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sivert Fjellgård



**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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvre Silkestrå Borettslag

Organisasjonsnummer: 948305542

Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Skøyen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Trætteberg er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Sigurd Mikal Karoliussen og Lars Sydnes foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.500

Dette utgjør kr 1500 per leilighet, som er litt lavere enn gjennomsnittlig betaling for styrer i borettslag med 81-250 enheter (kilde: Obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/)

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250.000Kr.

✓ Vedtatt.

7. Skøyen vest søppelsug

Styret mener det er lite trolig at SVS vil kunne settes i funksjonell drift igjen uten store investeringer. Styret på Øvre Silkestrå vil anbefale overfor generalforsamlingen at Øvre Silkestrås representant i SVS-styret stemmer imot et eventuelt forslag om å oppgradere SVS' infrastruktur. I reguleringsplanen for området der søppelsentralen står i dag (ved trikkesløyfa på Hoff, Hovfaret 3) er det planlagt park. Det er dermed på det rene at sentralen må fjernes og eventuelt etableres et annet sted ved videre drift.

Det er pr i dag usikkert i hvilken utstrekning det vil påløpe kostnader til avvikling av søppelsuget. I avtalen med Oslo kommune/Renovasjonsetaten heter det at SVS har bruksrett til Hovfaret 3 så lenge anlegget er i drift.

En vesentlig del av søppelsugets infrastruktur består av betongrør fra etableringen på 1980-tallet. Det er styrets oppfatning at det utvilsomt vil kreve store utgifter til oppgradering av f.eks. rørgater for å få søppelsuget til å kunne fungere. Det er rimelig å anta at et fremtidig Søppelsug også må tilfredsstille krav til kildesortering. Frem til nå har vi hatt unntak fra dette. Styrets oppfatning er at søppelsuget bør avvikles. Nå som anlegget er ute av drift på grunn av en brann i el-anlegget etter en oversvømmelse (kortslutning) har vi ubetydelige kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke foreta nye investeringer i SVS og mener SVS bør avvikles.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme imot eventuelle forslag om nye investeringer i SVS og fullmakt til å fremme de nødvendige forslag for å avvikle SVS.

✓ Vedtatt.

8. Ny avfallsløsning for borettslaget

Styret mener det er lite trolig at SVS vil kunne settes i funksjonell drift igjen uten store investeringer. En vesentlig del av søppelsugets infrastruktur består av betongrør fra etableringen på 1980-tallet. Styret mener

det utvilsomt vil kreve store utgifter til oppgradering av f.eks. rørgater for å få søppelsuget til å kunne fungere. Det er rimelig å anta at et fremtidig Søppelsug også må tilfredsstille krav til kildesortering. Frem til nå har vi hatt unntak fra dette. Styrets oppfatning er at søppelsuget bør avvikles.

Etter befaring med representanter fra Oslo kommune/renovasjon og selskapet EnviroPac AS har vi konkludert med at det ikke er mulig å etablere søppelbrønner inne på borettslagets område uten å måtte foreta betydelige utvidelser av gangveiene. Utbedring av veiene inne på borettslagets område vil også medføre betydelige kostnader samt at dette vil medføre mye støy og uheldig trafikk. Kjøring inne på området krever også godkjenning for kjøring på gang/sykkelvei.

Den mest aktuelle plasseringen er å etablere avfallsbrønner på grøntarealet ved snuplassen og på/ved parkeringsplassen. Styrets foretrukne plassering er markert på kartskissen som er delt ut som informasjon på vibbo.

Avstanden fra boligene til søppelbrønnene skal helst ikke overstige 100 meter. Det er Plan- og Bygningsetaten som håndhever disse reglene og de må involveres for å godkjenne den tenkte løsningen. Ved spesielle behov (bevegelseshemming) kan mindre, låsbare beholdere plasseres inne på området og tømmes av vaktmester.

Tilbudet fra EnviroPac er på kr 1 425 600 for helt nedgravde brønner. Tilbudet på delvis nedgravde brønner er kr 910 000. Den delvis nedgravde løsningen stikker ca 1,6 m ned i bakken og har en høyde over bakkeplan på 1,2 meter. Det som kan komme i tillegg til prisen i tilbudene er grunnarbeider f.eks. på grunn av fjell eller harde masser som krever noe i tillegg til gravemaskin.

Styrets innstilling

Styret anser tilbudet fra EnviroPac på helt nedgravde brønner som den beste løsningen.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å iverksette etablering av ny søppelordning med helt nedgravde brønner samt fullmakt til om nødvendig foreta låneopptak for gjennomføringen.

✓ Vedtatt. Vedtatt, klart flertall flertall for. 2 mot

9. Oppgradering av inngangspartier

Fremmet av: Snorre Sandvik

Inngangsdørene er svært forfalne og lite presentable i de fleste oppgangene.

Dørbladene er oppskrapet og karmene er "nedgnagd" av sykkelpedaler. Flere av dørene er også svært lette å bryte opp. I tillegg er de trekkfulle og dårlig isolert. Det har ikke vært byttet dører siden borettslaget var nytt for 40 år siden. Nedre Silkestrå byttet dører for noen få år siden. Det kostet ca 1 000 000. De har 24 oppganger.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret henter inn anbud fra flere entreprenører for deretter å iverksette utskifting av dører og sidevinduer i alle oppganger, evt etter godkjenning fra en ekstraordinær generalforsamling hvis nødvendig.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret henter inn anbud fra flere entreprenører for deretter å iverksette utskifting av inngangspartier og sidevinduer i alle oppganger, etter godkjenning fra en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

✓ Vedtatt. Forslag til vedtak 2 er et benkeforslag. Presisering av ordlyd.

10. Forslag til endring i husordensregler

Fremmet av: Snorre Sandvik

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Forslag til endring i husordensregler vedrørende parkeringsplasser

Parkeringsplasser er en begrenset ressurs og bør utnyttes mest mulig effektivt.

Foreslår derfor følgende:

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Benkeforslag. "X" er oppdatert med 3.

12. Valg av tillitsvalgte

Styret må bestå av minst to styremedlemmer og en styreleder. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt til innkallingen. Øvrige verv må avklares på generalforsamlingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Kolstad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Kolstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Gleditsch

Snorre Sandvik

Kristin Stoknes

Følgende stilte til valg:

Espen Gleditsch

Snorre Sandvik

Kristin Stoknes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Gallimore

Aqdas Siddique

Følgende stilte til valg:

Christoffer Gallimore
Aqdas Siddique

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Karen Marie Fonk
Ingunn Parker Brekkhus
Arve Stølann Angell

Følgende stilte til valg:

Karen Marie Fonk
Ingunn Parker Brekkhus
Arve Stølann Angell

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Det er ikke på forhånd innstilt kandidater.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Kolstad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Kolstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sivert Mikalsen

Følgende stilte til valg:

Sivert Mikalsen

De som skal signere protokollen er:

Møteleder og protokollfører: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne 1: Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Protokollvitne 2: Lars Sydnes /s/

HUSORDENSREGLER

FOR

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 07.06.06

Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.02.2019

Endret på generalforsamling 22.04.2021

Endret på generalforsamling 19.04.2022

Innholdsfortegnelse:

1. Formålet med husordensreglene
2. Ro i leiligheten
3. Oppgangen og kjeller
4. Tørking/lufting av tøy
5. Bruk av fellesområdet
6. Motorkjøretøy
7. Garasjeanlegget/parkering

8. Grilling
9. Dugnad
10. Endringer i og utenfor boligen
11. Vaktmesterordningen
12. Dyrehold
13. Overlating av bruk av boligen
14. Henvendelser til styret
15. Interne forkjøpsberettigede
16. Endring av husordensreglene
17. Pålegg/rundskriv fra styret

1. Formålet med husordensreglene

Hensikten med husordensregler er å legge forholdene til rette for et beste mulig bomiljø og naboskap.

2. Ro i leiligheten

Det skal i utgangspunktet være ro på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og i helger og helligdager mellom kl. 23.00 til kl. 09.00. Støyende virksomhet skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 08.00 og 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og kl. 17.00 på lørdager. Også innenfor disse tidsrommene skal støyende virksomhet begrenses mest mulig i støynivå og varighet, slik at det ikke berører naboer i urimelig grad. Hvis det er nødvendig å gjennomføre støyende virksomhet utover nevnte tider, skal berørte naboer varsles i god tid. Det samme gjelder hvis man skal arrangere selskap.

3. Oppgang og kjeller

Det skal i utgangspunktet ikke plasseres utstyr og gjenstander i inngangspartiet,

bortsett i fra nødvendig plassering av barnevogner og rullestoler.

Det er i begrenset utstrekning tillatt å plassere sko utenfor inngangsdøren hvis det skjer på en ryddig og ordentlig måte.

Alle beboere har felles ansvar for at oppgangen, fellesrom og kjellerboder er ryddig og ordentlig til enhver tid. Utstyr og gjenstander skal oppbevares opp fra gulvet og ut fra veggen, først og fremst for å sikre nødvendig luftsirkulasjon.

4. Tørking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkongene eller vinduene.

5. Bruk av fellesområdene

Fellesområdene kan brukes av alle som bor i borettslaget. Områdene må ikke brukes på en måte som kan medføre skade eller sjenere andre beboere på en urimelig måte. Det er ikke tillatt å legge beslag på deler av fellesarealene, f.eks. ved plassering av møbler, utstyr og gjenstander fast på fellesområdene.

6. Motorkjøretøy

Det er i utgangspunktet forbudt å bruke motorisert kjøretøy i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere biler på plenen på noen del av eiendom. Nødvendig kjøring både i boområdet og på gangstien skal foregå i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på området utover av- og pålessing, heller ikke for håndverkere. Styret kan unntaksvis tillate lengre parkeringstid. Det er forbudt å drive bilreparasjoner, dekkskift eller renhold av biler i boområdet.

7. Garasjeanlegget/parkering

Parkeringsplassene skal til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Det må påses at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å leke i noen del av garasjeanlegget.

Andelseiere som har fast garasjeplass skal bruke denne plassen fremfor

gjesteparkeringsplassene.

Gjesteplassene er reservert til gjester/håndverker og skal ikke brukes av beboere. Felles parkering skal bare brukes for å parkere biler eller motorsykler. Det er for eksempel ikke tillatt med bobil, campingvogn, tilhenger båt og båthenger.

Utleie av samtlige parkeringsplasser er kun tillatt internt i borettslaget.

Det er ikke tillatt å oppbevare uforsikrede kjøretøy på felles parkeringsplass. Det er ikke tillatt å oppbevare avskilte kjøretøy på felles parkeringsplass. Det er heller ikke tillatt å langtids parkere biler på gjesteparkeringsplassene eller forøvrig på fellesareal.

8. Grilling

Grilling er tillatt, men skal i minst mulig grad sjenerer berørte naboer. Det må spesielt tas hensyn til brannfaren.

9. Dugnad

Beboere bør bidra etter evne når styret innkaller til felles dugnad.

10. Endringer i og utenfor boligen

Bygningsmessige endringer og fasadeendringer skal godkjennes av styret før tiltaket settes i gang.

11. Vaktmesterordningen

Borettslaget har ansatt vaktmester. Vaktmesteren har fullmakt til å håndheve husordensreglene slik styret til enhver tid har bestemt.

12. Dyrehold

Hund og katt er tillatt forutsatt at fastsatte bestemmelser følges. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets eiendom. Katter skal være under oppsyn slik at de

ikke er til sjenanse for andre beboere.

13. Overlating av bruk av boligen

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. vedtektene § 4-2. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

14. Henvendelser til styret i borettslaget

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, skal være skriftlig.

15. Interne forkjøpsberettigede

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

16. Endring av husordensreglene

Styret har kompetanse til å håndheve og dispensere fra husordensreglen. Styrets avgjørelse kan overprøves av generalforsamlingen.

Forslag til endringer av husordensreglene meddeles styret. Generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

17. Pålegg/rundskriv fra styret

Rundskriv og oppslag skal etterfølges så lenge de ikke er i strid med lov, vedtektene, husordensreglene eller andre vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret.

Vedtekter

for Øvre Silkestrå borettslag org nr 948305542

Vedtatt på ordinær generalforsamling 7. juni 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 7. mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Silkestrå borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Ved overdragelse av spesialleilighetene; 1001, 1002, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1013, 1016, 1017, 1019, 1021 og 1022 se pkt 3-1 (1).

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Ved overdragelse av andeler for spesialleilighetene (13 stk) har personer med sterk og varig bevegelseshemming forkjøpsrett foran andelseiere i borettslaget. Det samme gjelder medlemmer i husstanden med slik bevegelseshemming. Hvis det er flere som ønsker å overta andelen, gjelder bestemmelsene i første setning. Styret avgjør med endelig virkning om en person har forkjøpsrett hvis det blir fremsatt krav om det.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i punkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen med tilhørende utearealer og kjellerboden i ryddig, rengjort og forsvarlig stand til enhver tid. Det samme gjelder fellesarealer som disponeres av den enkelte andelseier. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Andelseieren skal vedlikeholde alt innenfor boligen bortsett fra bærende konstruksjoner, fellesanlegg som går gjennom boligen og inngangsdørenes ytterflater. Dette innebærer blant annet at andelseier skal vedlikehold dører og låser til boligen, innsiden av vinduer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og annet elektrisk anlegg, vannrør, radiatoranlegg med tilhørende rørsystem (vasking, maling, lufting, kontrollere koblinger o.l.), avtrekksvifte, vasker og sanitærustyr med tilbehør, sluk, varmekabler, inventar, apparater og annet utstyr og alle innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås. Det samme gjelder radiatorene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av alt innenfor boligen bortsett fra bærende konstruksjoner, fellesanlegg som går gjennom boligen, radiatorene med tilhørende rørsystem, motor til avtrekksvifte, dørtelefon, vinduer og ytterdører. Det innebærer blant annet at andelseieren har ansvaret for reparasjon og utskiftning av innvendige dører og låser til boligen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og annet elektrisk anlegg, vannrør, avtrekksvifte, vasker og sanitærustyr med tilbehør, sluk, varmekabler, inventar, apparater og annet utstyr og alle innvendige flater i boligen og lettvegger. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig vindusskade og annen skade påført i boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong o.l.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Andelseier som søker om å gjennomføre et tiltak kan pålegges ansvar for å vedlikeholde og oppgradere tiltaket.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Borettslaget skal vedlikeholde vinduer og dører utvendig, trefasade, bærende konstruksjoner, tak, bjelkelag, fellesrom og alt utstyr og installasjoner med tilbehør som hører til fellesskapet.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av vinduer, ytterdører til boligen, trefasade, bærende konstruksjoner, tak, bjelkelag, fellesrom og alt utstyr og installasjoner med tilbehør som hører til fellesskapet. Borettslaget har rett til å føre installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2-4 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges eventuelt for to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad, og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.