



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 582 135  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989582135

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 736 701	4 956 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 736 701</b>	<b>4 956 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Annen driftskostnad		5 739 110	5 106 484
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 955 900</b>	<b>5 323 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-219 199</b>	<b>-366 767</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 917	25 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 917</b>	<b>25 290</b>
Annen finanskostnad		79	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 838</b>	<b>25 290</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-189 361	-341 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 721	26 182
Andre fordringer		129 829	117 541
Sum fordringer		198 550	143 723
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 652	1 208 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 652	1 208 970
Sum omløpsmidler		1 082 203	1 352 693
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 082 204</b>	<b>1 352 694</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		889 405	1 078 766
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>889 405</b>	<b>1 078 766</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>889 405</b>	<b>1 078 766</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		148 675	214 053
Annen kortsiktig gjeld		44 124	59 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 799</b>	<b>273 929</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 799</b>	<b>273 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 082 204</b>	<b>1 352 694</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406266

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 582 135  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 989 582 135  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 736 701	4 956 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 736 701</b>	<b>4 956 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Annen driftskostnad		5 739 110	5 106 484
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 955 900</b>	<b>5 323 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-219 199</b>	<b>-366 767</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 917	25 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 917</b>	<b>25 290</b>
Annen finanskostnad		79	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 838</b>	<b>25 290</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-189 361	-341 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>



Organisasjonsnr: 989 582 135  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 721	26 182
Andre fordringer		129 829	117 541
Sum fordringer		198 550	143 723
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 652	1 208 970
Sum omløpsmidler		1 082 203	1 352 693
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 082 204</b>	<b>1 352 694</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	889 405	1 078 766
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>889 405</b>	<b>1 078 766</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>889 405</b>	<b>1 078 766</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	148 675	214 053
Annen kortsiktig gjeld	44 124	59 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>192 799</b>	<b>273 929</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>192 799</b>	<b>273 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 082 204</b>	<b>1 352 694</b>



Organisasjonsnr: 989 582 135  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5982  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Bjørnsletta skole, Åsjordet 5. .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Elbillading – Endring av vedtekter (2/3-flertall)
8. Tillegg til vedtekter om rettslig disposisjonsrett
9. Økning avsetning til Vedlikeholdsfond fra 5% til 10%
10. Salg av 110 m<sup>2</sup> stort areal til Silurveien 45 AS
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SILURVEIEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Mona Kvandahl 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 Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Styret ber om forslag fra salen på protokollvitne.



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 negative resultat til egenkapital.

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

### Vedlegg

- 1. Årsoppgjør med årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5982 Silurveien Boligsameie.pdf
- 3. 5982 Silurveien Boligsameie.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Styrets innstilling  
Styrehonoraret har vært uendret siden 2016. Styret foreslår derfor en økning på kr 30 000 til kr 220 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.



Sak 7

## Elbillading – Endring av vedtekter (2/3-flertall)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektenes punkt 6-1 Felleskostnader (3) står det følgende:

”Ladestrøm til elbil/ hybridbil fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon”.

Etter at sameiet har fått installert et felles ladeanlegg er vedtektene ikke i samsvar med hvordan strøm til elbil/hybridbil nå faktureres. Fellesanlegget gjør at det registreres korrekt antall kwh forbrukt pr ladeboks. Styret forslår derfor at vedtektene endres slik at de er i samsvar med de faktiske forhold.

### Styrets innstilling

Vedtektenes punkt 6-1 (3) endres til følgende:

Ladestrøm til elbil/hybridbil, som er knyttet til sameiets felles anlegg, faktureres hver seksjon etterskuddsvis pr halvår etter forbruk og gjennomsnitts pris pr kwh for perioden. I tillegg faktureres kostnader som direkte kan knyttes til ladeanlegget etter forbruk.

### Forslag til vedtak

Vedtektenes punk 6-1 (3) endres i samsvar med styrets innstilling.

Sak 8

## Tillegg til vedtekter om rettslig disposisjonsrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er for tiden problemer med flere utleieleiligheter i sameiet. Det går på bråk, festing, grising på søppelrommet, ingen oppfølging fra utleier etc. Det er slitsomt for naboer og arbeidskrevende for styret. I de tilfeller OBOS må bistå styret, fører det også til økte utgifter for sameiet, noe vi alle må være med å betale. Styret foreslår derfor et tillegg i vedtektene 2-1 (3) - at seksjonseier ved utleie og leietaker *skriftlig* må bekrefte at husordensregler og vedtekter er lest og forstått.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme ja til dette forslaget.



## Forslag til vedtak

Endre vedtektenes punkt 2-1 (3) fra "Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr". Endres til følgende: "Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers og leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved utleie må seksjonseier og leietaker skriftlig bekrefte at vedtekter og husordensregler er mottatt og forstått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr".

## Sak 9

### Økning avsetning til Vedlikeholdsfond fra 5% til 10%

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. Fondets midler kan bare anvendes etter vedtak på sameiermøte".

På grunn av forventet økning av fremtidige vedlikeholdskostnader foreslår styret at avsetning til vedlikeholdsfond økes fra 5% til 10%, som også betyr at felleskostnadene øker tilsvarende.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at avsetning til vedlikeholdsfond øker fra 5% til 10% med virkning fra 1 januar 2026.

## Forslag til vedtak

Avsetning til vedlikeholdsfond økes til 10% av felleskostnaden fra 1. januar 2026.

## Sak 10

### Salg av 110 m<sup>2</sup> stort areal til Silurveien 45 AS

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Silurveien boligsameie har fått forespørsel om salg av et 110 m<sup>2</sup> stort areal beliggende på nordøst på sameiets eiendom fra Silurveien 45 AS (kjøper). Arealet er nylig regulert til friområde, og har siden 1978 vært regulert til gang-/sykkelvei. Bakgrunnen for forespørselen er rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring av utbygging av Silurveien 45 (telesentralen).

Etter grundige vurderinger mener styret at et salg kan være i sameiets beste interesse, da det gir en mulighet til å sikre en fordelaktig pris og samtidig unngå mulige utfordringer som kan oppstå ved en ekspropriasjon. I tillegg sikres det at kjøperen bekoster og beplanter busker/hekk. Beplantningen er tenkt plassert slik at gående fra Øvre Ullern terrasse ledes vekk fra husveggen til Silurveien 49. Sameiet kan velge type vegetasjon innen en gitt ramme.



Silurveien 45 AS, har tilbudt NOK 100 000 for arealet, som i følge kjøper er langt over markedsverdi. Styret har gjennom forhandlinger økt kjøpesummen fra opprinnelig tilbud på NOK 50 000. I tillegg har kjøper etter anmodning fra styret forpliktet seg til å bekoste og beplante hekk/busker inntil 25 m.

Styret har vurdert dette tilbudet som rimelig, men ønsker å påpeke at dersom salget ikke godkjennes, vil kjøperen fortsatt kunne sikre seg rettigheter til arealet gjennom ekspropriasjon. Ved en ekspropriasjon vil det være svært sannsynlig at sameiet vil få en betydelig lavere pris for arealet enn hva som tilbys ved frivillig salg.

#### Styrets innstilling

Styret har nøye vurdert både de økonomiske og juridiske konsekvensene av salget, samt risikoen for ekspropriasjon. Dersom kjøperen benytter seg av ekspropriasjonsretten, er det sannsynlig at sameiet vil oppnå en lavere pris, og det er usikkert hvordan prosessen vil påvirke sameiets økonomi og fellesarealer.

Styret anbefaler derfor at sameiet godtar salget til den foreslåtte prisen på NOK 100 000 pluss besørgelse av hekk for å unngå de mulige utfordringene og risikoene knyttet til ekspropriasjon, spesielt kostnader dette kan påføre sameiet.

Dette innebærer at styret vil inngå salgskontrakt og nødvendige juridiske avtaler for å fullføre transaksjonen.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner salget av et 110 m<sup>2</sup> stort areal på tomten til Silurveien 45 AS

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomite for 1 år

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen i Silurveien Boligsameie.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Therese Gjersøe Hole

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Kari Anne Valestrand
- Toril Plûnneke Borvik

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Olaug Karin Helland
- Steinar Olsen

**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Kjetil Hotvedt
- Solvei Hage

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Maiken Aalde	Silurveien 57	2024-2026
Styremedlem	Vibeke Johre	Silurveien 59	2024-2026
Styremedlem	Kari Anne Valestrand	Silurveien 57	2024-2025
Styremedlem	Nicolai Dahlgren	Silurveien 53	2024-2025
Styremedlem	Toril Plünneke Borvik	Silurveien 47	2024-2025
Varamedlem	Helene Lauritsen	Silurveien 55	2024-2025
Varamedlem	Olaug Karin Helland	Silurveien 55	2024-2025

### Valgkomiteen

Kjetil Hotvedt	Silurveien 59	2024-2025
Solvei Hage	Silurveien 49	2024-2025

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [silurvn@styrerrommet.no](mailto:silurvn@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Silurveien Boligsameie

Sameiet består av 99 seksjoner.

Silurveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989582135, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med adresse Silurveien 47 og 49, avdeling Panorama og 53, 55, 57 og 59, avdeling Park.

Gårds- og bruksnummer:

28 1229





## Styrets arbeid

I løpet av 2024 fra nytt styre tiltrådte den 17.4-24 og frem til 25.3.25 har styret avholdt 15 møter: 23.4-24, 21.5-24, 26.5-24, 18.6-24, 12.8-24, 01.9-24, 09.10-24, 25.10-24 (budsjettmøte med OBOS), 05.11-24, 09.12-24, 06.1-25, 10.2-25, 27.2-25, 24.3-25 og 25.3-25 (regnskapsmøte med OBOS).

I tillegg har det vært 2 ekstraordinære årsmøter 4.9-24 og 14.1-25 og et informasjonsmøte om utbyggingen i Silurveien 45 og opparbeidelse av tursti 25.2-25.

Det ble avholdt dugnad 14.5-24 med bra fremmøte. I tillegg en dag for frivillig innsats for stell og lusing av busker.

Styret har sendt ut fire informasjonsbrev i perioden både på Vibbo og i postkasser til beboere.

### Saker:

Fra styrets arbeid kan følgende nevnes:

Bygningsmassen nærmer seg 20 år og økonomien utfordres av at vedlikeholdsbehovet øker. Vi vil redegjøre nærmere for hva som er utført i 2024 og hva vi ser kommer i Park og i Panorama de nærmeste årene.

Vaktmesterselskapet «1 Hjelpende Hånd» - har ansvar for drift av ute området, klipping av plen, beskjæring av busker og trær i tillegg til måking og strøing av inngangspartier i vintersesongen. Dette er samme firma som også har ansvar for håndtering av søppelcontainerne i Park og rengjøring i fellesområder både i Park og Panorama.

Ny avtale er inngått med Rentokil. Alle rottefeller er byttet ut med giftfrie feller.

Vi er i dialog med utbygger av Silurveien 45 for erverv av 110 m2 til opparbeidelse av tursti.

Styret har blitt påført mye ekstra arbeid i forbindelse med salg av seksjoner og skifte av beboere i seksjoner som leies ut i løpet av det siste året.

### Vedlikehold Park:

Styret har jobbet med følgende saker i tillegg til vanlig drift:

Feil og mangler etter internkontroll av det elektriske anlegget ble utbedret i begynnelsen av året.

Nødlysanlegget i Park var defekt og måtte byttes ut da det ikke lenger var mulig å få tak i reservedeler.

Kameraanlegget var defekt og måtte byttes.

Alle lamper i oppgangene i Park er skiftet til LED-lys etter at tilløp til brann i en lampe forårsaket brannutrykning sommeren 2024. Dette ble pålagt av brannvesenet og politiet.





Vegger og inngangsdører til tre leiligheter er skiftet ut på grunn av manglende isolasjon og branntetting fra da byggene var nye.  
Søk etter årsak til vannlekkasjer i garasjen pågår med bistand fra OPAK.  
Fordi skadedyr ble observert i garasjen, ble asfalt fylt opp under garasjeport for å hindre at disse kommer inn.

### **Vedlikehold Panorama:**

Styret har jobbet med følgende saker i tillegg til vanlig drift:  
Feil og mangler etter internkontroll av det elektriske anlegget ble utbedret i begynnelsen av året.  
Nytt brannmannspanel ble byttet ut da dette var defekt.  
Kameraanlegget i garasjen var defekt og måtte byttes.  
Lampene i trappen opp fra snuplassen ble skiftet ut da halvparten av lampene var defekte og det ikke var mulig å få tak i reservedeler.  
Renner og nedløpsrør på baksiden av byggene er skiftet ut og sikret. Blikkbeslåtte vegger ble vasket.  
Mangelfull/skadet fuktsikring bak og på siden av nr 49 er utbedret.  
18-års pålagt hovedkontroll av gasstanken er utført.  
Vedlikehold av verandadører på grunn av slitasje pågår.  
Taggefjerning i trappen ved snuplassen er utført.

### **Fremtidig vedlikehold Park:**

Følgende utbedringer må påregnes innen 3-5 år:  
Heiser (4 stk).  
Pålagt vedlikehold av alle heissjakter.  
Varmtvannsberedere (5 stk).  
Ventilasjonsanlegg i garasjen.  
Vannlekkasjer i garasjen – under arbeid.  
Oppussing oppganger - 53 og 55 i 2025 og 57 og 59 i 2026  
Vannlekkasjer i garasjen – under arbeid.

### **Fremtidig vedlikehold Panorama:**

Følgende utbedringer må påregnes innen 3-5 år:  
Sentralen til brannvarslingsanlegget.  
Heiser (2 stk).  
Pålagt vedlikehold av alle heissjakter.  
Oppgradering til LED-lys i oppganger.  
Oppussing av oppganger og fellesarealer.  
Vedlikehold av verandadører på grunn av slitasje.  
Vedlikehold av betongdekke og fuktsperrer på verandaer.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkalling på totalt kr 480 022 fra Park og Panorama, herav kr 263 022 fra Park og kr 217 000 fra Panorama.

Felleskostnadene er økt med 10% i Park og 15% i Panorama fra 01.01-24.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at nødvendig drift og vedlikehold av bygningsmassen er utført. Dette har medført overskridelse av vedlikeholdsbudsjettet med ca 50%.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket av egenkapital. Resultat fordelt på avdeling:

Park underskudd på kr 26 160,-

Panorama underskudd på kr 163 201,-

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 889 404,-.

Arbeidskapitalen består av opptjent egenkapital (kan brukes til løpende driftskostnader) og vedlikeholdsfond (kan brukes til vedlikehold etter vedtak på sameiermøtet) og fordeler seg på avdelingene:

Park: Vedlikeholdsfond kr 156 817 + opptjent egenkapital kr 733 814 totalt kr 890 631

Panorama: Vedlikeholdsfond kr 392 746, for lite innbetalt til felleskostnader i 2024 kr 393 973 totalt kr 1 227. Se for øvrig note 16.

### Budsjett 2025

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

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.





## Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene for avdeling Park og for avdeling Panorama. Innkreving til vedlikeholdsfond utgjør 5% av felleskostnadene. Økningen er gjort gjeldende fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SILURVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2NUQF-XTT53-PT476-A2TAG-UAJ4-NH7D



**SILURVEIEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 989 582 135, KUNDENR. 5982**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 578 558	4 790 280	5 102 000	5 861 676
Ladeinntekter EL-bil		27 316	22 845	30 000	30 000
Andre inntekter	3	130 827	143 382	145 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 736 701</b>	<b>4 956 507</b>	<b>5 277 000</b>	<b>6 011 676</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 001	-31 001
Styreonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-12 572	-11 957	-16 000	-17 001
Forretningsførerhonorar		-188 095	-178 875	-189 001	-197 500
Konsulenthonorar	7	-158 239	-83 563	-120 000	-320 000
Drift og vedlikehold	8	-2 611 088	-2 258 827	-1 726 350	-1 985 001
Forsikringer		-473 504	-412 292	-453 001	-545 001
Kommunale avgifter	9	-926 521	-837 980	-870 002	-1 057 001
Energi/fyring	10	-578 998	-549 445	-615 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-464 508	-458 033	-477 001	-483 001
Andre driftskostnader	11	-325 585	-315 512	-350 312	-367 164
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 955 900</b>	<b>-5 323 274</b>	<b>-5 033 668</b>	<b>-5 732 670</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-219 199</b>	<b>-366 767</b>	<b>243 332</b>	<b>279 006</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	29 917	25 290	0	0
Finanskostnader	13	-79	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>29 838</b>	<b>25 290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-189 361</b>	<b>-341 477</b>	<b>243 332</b>	<b>279 006</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-102 001	-196 701		
Til vedlikeholdsfond		242 640	205 224		
Fra vedlikeholdsfond		-330 000	-350 000		





**SILURVEIEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 989 582 135, KUNDENR. 5982**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 721	26 182
Forskuddsbetalte kostnader		120 629	117 541
Andre kortsiktige fordringer	15	9 200	0
Driftskonto OBOS-banken		279 294	541 667
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	350
Sparekonto OBOS-banken		3 803	3 599
Sparekonto OBOS-banken II		600 556	663 355
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 082 203</b>	<b>1 352 693</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 082 204</b>	<b>1 352 694</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	889 405	1 078 766
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>889 405</b>	<b>1 078 766</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 124	59 876
Leverandørgjeld		148 675	214 053
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 799</b>	<b>273 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 082 204</b>	<b>1 352 694</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25. mars 2025  
Styret i Silurveien Boligsameie

Maiken Aalde/s/

Vibeke Johre/s/

Kari Anne Valestrand/s/





Nicolai Dahlgren/s/

Toril Plünneke Borvik/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	Park	2 981 268
Felleskostnader	Panorama	1 873 128
Kapitalinnkalling	Park	263 022
Kapitalinnkalling	Panorama	217 000
Vedlikeholdsfond	Park	149 076
Vedlikeholdsfond	Panorama	93 564
Elbil strøm	Panorama	1 000
Parkering	Panorama	500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>		<b>5 578 558</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Avregning gass - Panorama	68 827
Flyttegebyr	42 000
Viderefakturering - skader på bygg	20 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>130 827</b>



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 790</b>
------------------------------	----------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 572.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 813
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 455
--	---------

Obos Prosjekt as	-3 100
------------------	--------

OPAK as	-48 638
---------	---------

Ber Bygg og eiendomsrevisjon as	-44 234
---------------------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-158 239</b>
-----------------------------	-----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-595 777
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-14 317
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-948 670
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-437 013
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 603
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-115 937
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 060
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-315 828
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-13 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-8 884
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 611 088</b>
---------------------------------	-------------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-667 149
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-259 372
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-926 521</b>
-------------------------------	-----------------



**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-414 611
Andre fyringskostnader	-164 387
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-578 998</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 481
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 896
Annet driftsmateriale	-1 136
Vaktmestertjenester	-71 835
Renhold ved firmaer	-209 432
Andre fremmede tjenester	-2 941
Trykksaker	-3 339
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-4 999
Porto	-2 825
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 701
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-325 585</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	27 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 932
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>29 917</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-79
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-79</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Tilgang 2012	82 498
Avskrevet tidligere	-82 499
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, periodisert kostnad	9 200
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 200</b>



**NOTE: 16**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Park</b>	<b>Panorama</b>	<b>Sum</b>	
IB 01.01.2024				
opptjent egenkapital	659 050	-217 208	441 842	
Vedlikeholdsfond	257 741	379 182	636 923	1 078 765
Resultat 31.12.24:				
disponert				
vedlikeholdsfond	149 076	93 564	242 640	
benyttet vedlikeholdsfond	-250 000	-80 000	-330 000	
til/fra opptjent egenkapital	74 764	-176 765	-102 001	-189 361
UB 31.12.24	890 631	-1 227	889 404	889 404
<b>SUM EGENKAPITAL</b>				<b>889 404</b>
	100 %	0 %		

## Sum spesifisert:

Opptjent egenkapital	733 814	-393 973	339 841	
Vedlikeholdsfond	156 817	392 746	549 563	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>890 631</b>	<b>-1 227</b>	<b>889 404</b>	

## Vedlikeholdsfond Panorama

Det ble på ekstraordinært årsmøte 14.01.2025 vedtatt å bruke kr 299 000 av vedlikeholdsfondet til delfinansiering av gravearbeider i nr.49.

Gravearbeidene er utført i desember 2024 og kostnadsført i regnskapet med kr 357 063





## 5982 - Silurveien Boligsameie

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	PARK	PANORAMA	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	3 393 366	2 185 192	5 578 558
LADEPUNKT	13 034	14 282	27 316
ANDRE INNEKTER	55 500	75 327	130 827
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>3 461 900</b>	<b>2 274 801</b>	<b>5 736 701</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-16 489	-10 301	-26 790
STYREHONORAR	-116 945	-73 055	-190 000
REVISJONSHONORAR	-7 738	-4 834	-12 572
FORR.FØRERHONORAR	-115 772	-72 323	-188 095
KONSULENTHONORAR	-95 505	-62 734	-158 239
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 478 501	-1 132 586	-2 611 088
FORSIKRINGER	-291 442	-182 062	-473 504
KOMMUNALE AVGIFTER	-570 273	-356 247	-926 521
ENERGI / FYRING	-301 410	-277 589	-578 998
KABEL- / TV-ANLEGG	-300 288	-164 220	-464 508
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-212 192	-113 393	-325 585
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 506 556</b>	<b>-2 449 344</b>	<b>-5 955 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-44 656</b>	<b>-174 543</b>	<b>-219 199</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	18 496	11 421	29 917
FINANSKOSTNADER	0	-79	-79
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>18 496</b>	<b>11 342</b>	<b>29 838</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-26 160</b>	<b>-163 201</b>	<b>-189 361</b>





## VEDTEKTER

for

### Silurveien Boligsameie org. nr 989 582 135.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Vedtatt på konstituerende sameiermøte 08.02.2006.

Endret på ordinært sameiermøte 24.04.2012  
Endret på ordinært sameiermøte 30.03.2017  
Endret på ekstraordinært årsmøte 05.12.2018  
Endret på ekstraordinært årsmøte 03.09.2020  
Endret på ordinært årsmøte 30.03.2023  
Endret på ordinært årsmøte 17.04.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) Silurveien Boligsameie har OBOS som forretningskontor og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3.2.2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 28 bnr. 1229 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 99 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr. 1229 i Oslo kommune. Seksjon nr. 1 – 64 utgjør avdeling Park; seksjon 65 – 99 utgjør avdeling Panorama.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og parkeringsplass i fellesgarasje.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes BRA areal og fremgår av seksjoneringsøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 113 parkeringsplasser i kjeller i Park og Panorama. Kun seksjonseiere i sameiet har anledning til å eie garasjeplasser. I Park kan det gis mulighet for eksklusiv bruksrett på inntil to plasser. Det er 6 gjesteparkeringsplasser i avdeling Park og 5 gjesteparkeringsplasser i avdeling Panorama.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene, med unntak av gjesteplassene nevnt over, er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon hvis det foreligger særlige grunner.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til seksjonsbrøken.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne forlange at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare hvis den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er forlangt opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.



#### **4-6 Gjesteparkering og parkering for dem beboere med nedsatt funksjonsevne**

I Panorama er det 5 gjesteparkeringsplasser hvorav to tilfredsstillende kravene til parkering for brukere med nedsatt funksjonsevne. I Park er det 6 gjesteparkeringsplasser. Disse er ment for gjester og ikke for bil nr. to eller andre kjøretøy/tilhengere. Har man gjester, legges en lapp lett synlig i bilen som viser vert og telefonnummer. Av hensyn til øvrige sameiere kan en gjesteparkeringsplass kun brukes i 48 timer. Skulle man ha behov for å la gjestebilen stå lenger, skal Styret kontaktes.

#### **4-7 Adgang til garasjeportåpner**

Kun seksjonseiere/leieboere med adresse i Silurveien Boligsameie kan legges inn i systemet for å få adgang til garasjeportene i Park og Panorama. Dette for å få en trygg og god oversikt over hvem som har direkte adgang til sameiets garasjer - og samtidig gjøre registreringsoppdateringene så oversiktlige som mulig.

#### **4-8 Bruk av garasjearealene**

Garasjene skal kun brukes til parkering av biler, evt. motorsykler. De skal ikke brukes som lager for dekk, ski og andre løse gjenstander.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- g) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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



(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiere som har eksklusiv bruksrett til takterrasser skal uten opphold gi vedlikeholdspersonell fri adgang til terrassen for vedlikehold inklusiv periodisk rens av sluk.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og



gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Panoramas gassanlegg skal ifølge verk og vesen gjennomgå årlig service. Dette omfatter gasstank, røranlegg, fordelerskap med måler og tekniske installasjoner til hver seksjon. Styret har et overordnet ansvar for alle installasjoner frem til den enkelte seksjon (fordelerskap). Dette dekkes av felleskostnadene. Den enkelte sameier er til enhver tid ansvarlig for at de tekniske installasjoner i seksjonen er i forskriftsmessig stand og at regelverket følges. Det betyr at det skal utføres årlig service på leilighetens installasjoner (peis, grill og ovn). Sameier skal gi vedlikeholdspersonell adgang til seksjonen på forhåndsmeldt tidspunkt og selv avlese gassforbruk innen den frist styret gir. Det sendes separate fakturaer til den enkelte seksjonseier. Overtredelse av sameiets vedtekter på dette punkt samt overskridelse av gitte frister kan medføre gebyr/økte kostnader.

### 5-3 Vedlikeholdsfond

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

Fondets midler kan bare anvendes etter vedtak på sameiermøte.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiet skal regnskapsmessig deles i to enheter, Park med 64 enheter, og Panorama med 35 enheter. Så langt det er mulig henføres felleskostnadene til den enkelte enhet, og fordeles mellom sameierne i hver enhet, etter bestemmelsene i dette ledd. Felleskostnader som ikke kan henføres til en regnskapsenhet, fordeles på hver enhet etter samlet sameiebrøk i enheten.

(2) Såfremt særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Ladestrøm til elbil/ hybridbil fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av gassanlegg fordeles blant de seksjoner i Panorama som benytter gass. Det er individuell måling av forbruk for hver eierseksjon.

(5) Det skal føres avdelingsregnskap for avdeling Park og avdeling Panorama.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene



skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. '.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fra 2 til 4 andre medlemmer, hvorav det tilstrebes en jevn fordeling fra sameierne i Park (Silurveien 53 – 59) og i Panorama (Silurveien 47 – 49) Det kan også velges 2 varamedlemmer, hvor det skal tilstrebes et fra Park og et fra Panorama.

(2) Styrets medlemmer kan velges for 1 år – eller for 2 år. Det samme gjelder for varamedlemmer.

(3) Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

7

7



(4) I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan forlange at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.



(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

## fellesskap. 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen hvis skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Registrering av seksjonseiere

Erverv av en seksjon skal uten opphold meldes til forretningsfører og styret for registrering. Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersonens bopeladresse til styret. Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier omgående melde leietaker med navn og kontaktinfo til styret før innflytting. Seksjonseier er ansvarlig for at korrekt informasjon blir gitt styret.

Seksjonseier er ved utleie forpliktet til å utlevere og gjennomgå sameiets husordensregler med sin leietaker før innflytting. Hvis leietaker ved skader eller på annen måte påfører sameiet kostnader står seksjonseier økonomisk ansvarlig overfor sameiet.

### 11-2 Flytteavgift

Erfaringsmessig medfører inn- og utflytting atskillig skade og slitasje på tak, vegger, dører og heisanlegg. Til å kompensere for dette opererer sameiet med en flytteavgift fastsatt av styret.

Avgiften er p.t. kr 2 000, pr. inn- og utflytting - til dekking av kostnader og administrasjon.

Avgiften gjelder også ved utleie. OBOS fakturerer avgiften.



## 11-3 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## 11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



## HUSORDENSREGLER FOR SILURVEIEN BOLIGSAMEIE – PARK OG PANORAMA

Vedtatt på sameiermøte 24. april 2007 (Park) og 24. mars 2009 (Panorama), endret på sameiermøte 28. april 2010, 27. april 2011, 27. mars 2014, 30. mars 2017, 22. mars 2018 og 5.12.2018

Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av vedtektene. Husordensreglene er underordnet offentlige forskrifter.

### RO I LEILIGHETEN:

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må det vises særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av musikk/legging i leiligheten - og musikk eller samtale på terrasse og balkong, må ikke være så høylytt at det er til sjenanse for naboene.

Når det gjelder oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle håndverkere, må det presiseres at det er beboer som er ansvarlig for at entreprenør/håndverkere overholder ordensreglene.

Beboer er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl 09.00 til kl 17.00.

Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper må ikke forekomme på søndager/helligdager.

Blokkens beboere skal varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Når oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes, om nødvendig må dette gjøres daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette påbudet ikke følges. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

### HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

### HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere.

Glass skal til gjenvinning og skal ikke kastes i søppelkasser. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall på oppslag i søppelrommet. Beboere er selv ansvarlige for at annet avfall blir fjernet.

### TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy må skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn "rekkeverkshøyde". Teppebanking og liknende rengjøring av leilighet skal ikke skje fra terrasse/balkong



## **FASADEENDRINGER ETC.:**

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persiener og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantenner eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres.

## **GRILLING:**

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling.

## **BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER**

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det må vises stor grad av aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvorefter kjøretøyet skal parkeres i Silurveien. Dette er **seksjonseiers ansvar**.

## **SYKLER M.M.**

Sykler skal settes i sykkelstativ i Park og i egen bod eller i sykkelboden i Panorama.

Ski, dekk og annet skal den enkelte oppbevare i egen bod.

## **BARNEVOGNER**

Barnevogner skal oppbevares i sykkelbod eller i egen bod. Det er ikke anledning til å la barnevogner stå i inngangsparti eller i den innerste gangen i etasjene.

## **SKOTØY OG SØPPEL I GANGEN:**

Sko skal ikke stå utenfor døren i gangen. Sjøppelposer skal ikke henges utenfor inngangsdøren.

## **REKLAME OG LIGNENDE**

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet.

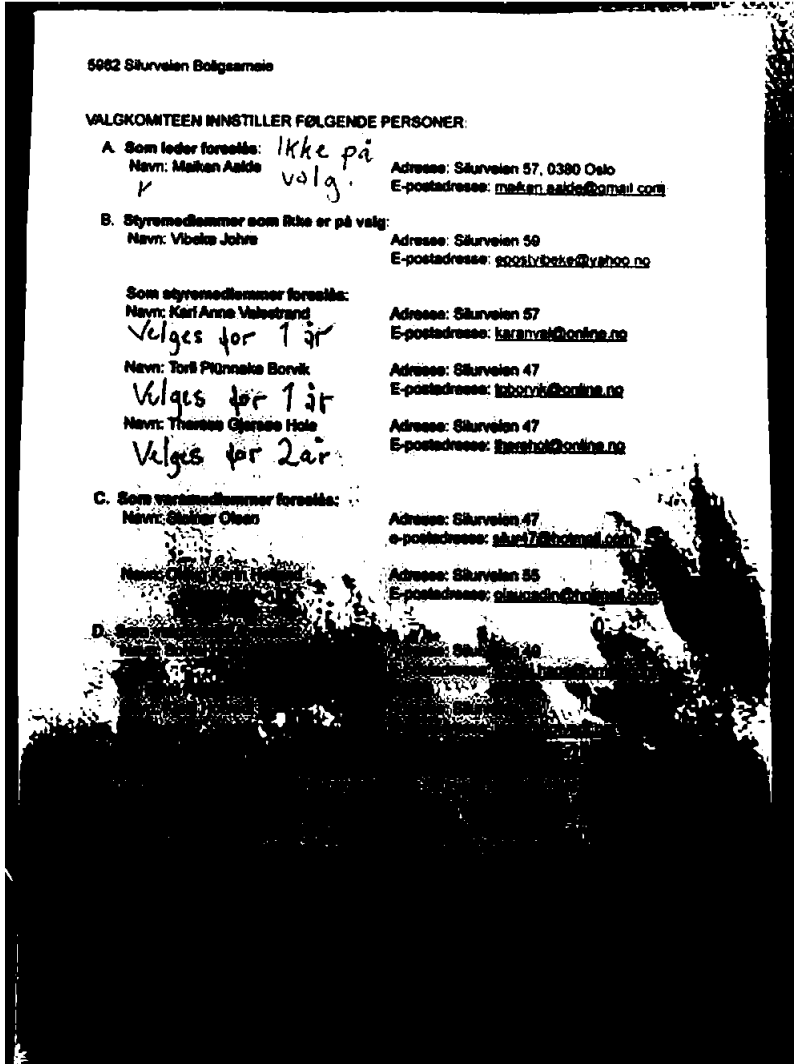
## **DUGNAD:**

Det avholdes inntil 2 dugnader pr år. Dugnadskomiteen vil kunne tildele arbeidsoppgaver for dem som ikke kan møte til dugnad. Beboere som av ulike grunner er forhindret fra å delta, anmodes om et dugnadsbidrag på kr 250.

## **SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER**

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Meldinger fra sameiets styre gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5982 Selskapsnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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