



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 688 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SILDREVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 957 823	1 800 480
Sum inntekter		1 957 823	1 800 480
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 130 323	1 937 205
Sum kostnader		1 221 603	2 028 485
Driftsresultat		736 220	-228 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 545	3 565
Sum finansinntekter		18 545	3 565
Annen finanskostnad		585 319	342 224
Sum finanskostnader		585 319	342 224
Netto finans		-566 774	-338 659
Resultat før skattekostnad		169 446	-566 664
Årsresultat		169 446	-566 664
Totalresultat		169 446	-566 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 446	-566 664
Sum overføringer og disponeringer		169 446	-566 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 210 370	5 210 370
Sum varige driftsmidler		5 210 370	5 210 370
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		13 044	36 633
Sum finansielle anleggsmidler		13 044	36 633
Sum anleggsmidler		5 223 414	5 247 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 873	13 814
Sum fordringer		3 873	13 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		895 419	907 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		895 419	907 626
Sum omløpsmidler		899 292	921 440
SUM EIENDELER		6 122 706	6 168 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 210 911	7 380 358
Sum opptjent egenkapital		-7 210 911	-7 380 358
Sum egenkapital		-7 207 511	-7 376 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 729 225	11 994 341
Øvrig langsiktig gjeld		1 505 672	1 530 092
Sum annen langsiktig gjeld		13 234 897	13 524 433
Sum langsiktig gjeld		13 234 897	13 524 433
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 784	2 728
Leverandørgjeld		3 507	11 340
Annen kortsiktig gjeld		14 029	6 900
Sum kortsiktig gjeld		95 320	20 968
Sum gjeld		13 330 217	13 545 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 122 706	6 168 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619167

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 688 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SILDREVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 953 688 417
SILDREVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 957 823	1 800 480
Sum inntekter		1 957 823	1 800 480
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 130 323	1 937 205
Sum kostnader		1 221 603	2 028 485
Driftsresultat		736 220	-228 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 545	3 565
Sum finansinntekter		18 545	3 565
Annen finanskostnad		585 319	342 224
Sum finanskostnader		585 319	342 224
Netto finans		-566 774	-338 659
Resultat før skattekostnad		169 446	-566 664
Årsresultat		169 446	-566 664
Totalresultat		169 446	-566 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 446	-566 664
Sum overføringer og disponeringer		169 446	-566 664



Organisasjonsnr: 953 688 417
SILDREVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 210 370	5 210 370
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		13 044	36 633
Sum anleggsmidler		5 223 414	5 247 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		3 873	13 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		895 419	907 626
Sum omløpsmidler		899 292	921 440
SUM EIENDELER		6 122 706	6 168 443
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 210 911	7 380 358
Sum opptjent egenkapital	-7 210 911	-7 380 358
Sum egenkapital	-7 207 511	-7 376 958
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 729 225	11 994 341
Øvrig langsiktig gjeld	1 505 672	1 530 092
Sum annen langsiktig gjeld	13 234 897	13 524 433
Sum langsiktig gjeld	13 234 897	13 524 433
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	77 784	2 728
Leverandørgjeld	3 507	11 340
Annen kortsiktig gjeld	14 029	6 900
Sum kortsiktig gjeld	95 320	20 968
Sum gjeld	13 330 217	13 545 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 122 706	6 168 443



Organisasjonsnr: 953 688 417
SILDREVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3232

Sildreveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sildreveien 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.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Speiderhuset, Sildreveien 40 G.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Borettslaget TV og internettavtale
8. Ønske om ny evaluering av bæreevnen til terrassene i 36, 38 og 40
9. Vedtektsendring: Ansvar terrasse
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sildreveien 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Madeleine Danielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Madeleine Danielsen foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen



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. Årsrapport 23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000



Sak 7

Borettslaget TV og internettavtale

Forslag fremmet av:

Odd Harald Bogre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må i dialog med Altibox for bedre Internett Avtale.

Generalforsamlingen anmoder styret om å terminere den kollektive leveransen av TV-signaler til borettslaget.

Styrets innstilling

Styret innstiller *ikke* til vedtak.

Begrunnelse:

Dagens avtale innebærer TV og/eller internett til kr 299 per måned per andel.

Borettslaget har inngått en flerårig avtale som ikke nå kan sies opp uten at det påløper et gebyr. Ved kontraktens utløp vil styret igjen tegne en avtale som vi oppfatter som best mulig for fellesskapet. Vi oppfatter det slik at det fortsatt er et bredt ønske om leveranse av TV-signaler i tillegg til internett.

Dagens avtale tilbyr den enkelte andelseier å velge mellom 1. TV og internett og 2. kun internett. Den kollektive avtalen er mer prisgunstig enn det man vil kunne forhandle frem som enkeltperson.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen anmoder styret om å terminere den kollektive leveransen av TV-signaler til borettslaget.

Sak 8

Ønske om ny evaluering av bæreevnen til terrassene i 36, 38 og 40

Forslag fremmet av:

Odd Harald Bogre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Odd Harald Bogre fremsetter følgende forslag: "Generalforsamlingen anmoder styret om å evaluere bæreevnen til terrassene i 36, 38 og 40."

Styrets innstilling

Styret innstiller *ikke* til vedtak.



Begrunnelse: Styret mener dette er unødvendig og dårlig anvendelse av borettslagets midler. Det er foretatt utbedringer av terrassene av snekkerfirmaet som satte dem opp. Dette arbeidet er kontrollert og godkjent av vår byggetekniske konsulent i OBOS prosjekt.

I tillegg er arbeidet utført med normal reklamasjonsfrist på 5 år og vår bygningsforsikring dekker terrasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen anmoder styret om å evaluere bæreevnen til terrassene i 36, 38 og 40.

Sak 9

Vedtektsendring: Ansvar terrasse

Forslag fremmet av:

Elin og Arne Opstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Samtlige nye terrasser ble oppført av byggentreprenør i et felles prosjekt på vegne av borettslaget. Det har underveis vært endel usikkerhet rundt den byggetekniske utførelsen. Noen av terrassene er fundamentert med såkalte jordskruer i ytterkant av terrassene, hvor andre terrasser har en bjelke som ligger an rett mot grusen på tvers av bjelkelaget. Inn mot husveggen er det meste av tykkelsen på bjelkelaget festet med spikere i siden på veggbjelken. Det er skjært ut et spor i bjelkene på bjelkelaget slik at kun en liten del av tykkelsen på bjelkene ligger an på toppen av veggbjelken. En av terrassene i nr. 38 knakk sammen i innfestingen ved veggen i løpet av vinteren. I etterkant har byggentreprenør stemplet opp veggbjelken med stolper som står løst mot grusen. Selve bjelkelaget er fortsatt kun festet med spikere i siden på veggbjelken. Det er ikke benyttet bjelkesko. Utifra usikkerheten rundt den bærende konstruksjonen, så vil det være urimelig at den enkelte borettslaver selv skal måtte bekoste eventuelle skader som oppstår på terrassene, da terrassene ble oppført i et felles prosjekt. Eventuelle skader som oppstår på den bærende konstruksjonen bør dekkes av bygningsforsikring eller felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret innstiller *ikke* til vedtak.

Begrunnelse: Styret mener tillegget er overflødig all den tid borettslagets forsikring dekker skade på terrasser.

Forslag til vedtak

Ny 5-1(9): "Vedlikehold av eventuelle terrasser er andelseiers ansvar. Borettslaget har likevel ansvar for bærende konstruksjoner for terrassene i 36, 38 og 40 slik de ble oppført i felles prosjekt i 2022."

Vedlegg

2. 3232 Sildreveien Borettslag.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Uth Jørgensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Lønmo Knudsrød
- Ole Utne Lund

Sak 11

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:

- Anne- Katrine Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Thomas Kobberrød



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Katrine Hansen	Sildreveien 40 B
Nestleder	Jan Thomas Kobberrød	Sildreveien 36 D
Styremedlem	Line Uth Jørgensen	Sildreveien 38 D
Varamedlem	Ole Utne Lund	Sildreveien 34 C
Varamedlem	Bjørn Thorvaldsen	Tordisvei 9 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Line Uth Jørgensen		Sildreveien 38 D
Varadelegert		
Jan Thomas Kobberrød		Sildreveien 36 D

Kontaktinformasjon

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 Sildreveien Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.
Sildreveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953688417, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
82 409

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sildreveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret konstituerte seg i møte 12.6.2023, og har bestått av følgende:

Anne-Katrine Hansen (leder), Jan Thomas Kobberrød (nestleder/sekretær) og Line Uth Jørgensen (styremedlem).

Styret har avholdt møter omtrent månedlig gjennom perioden.

Som følge av stigende kostnader, særlig knyttet til kommunale avgifter og renter, har styret vært tilbakeholden med å iverksette nye prosjekter – noe vi oppfatter å være i tråd med andelseiernes uttrykte ønsker. Til tross for dette har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene noe. Styret mener å ha god kontroll med lagets økonomi, men vil anbefale fortsatt varsomhet med tanke på nye prosjekter så lenge det ikke er snakk om absolutt nødvendig vedlikehold.

Med bakgrunn i foregående fremstår malingen av de nye leveggene i 36–40 som periodens største prosjekt. Her anskaffet borettslaget maling og utstyr, mens andelseierne selv sørget for arbeidet. Vi takker for innsatsen, som sparte laget for betydelige kostnader.

Det ble i fjor høst sørget for noe mer beplanting på fellesområdene foran 36 og 38, men kostnadene ble dekket av øremerkede miljøtiltaksmidler fra OBOS.

Styrets arbeid har følgelig mest bestått av diverse driftsoppgaver. Herunder regner vi bestilling og betaling av produkter og tjenester, inkludert anbudsinnhenting og oppfølging. Videre ligger under dette punktet oppfølging av henvendelser for andelseierne.

Et prosjekt styret fortsatt har på blokka er asfaltering. Asfalten sprekker mer og mer opp – og foran 36 er den jo i sin helhet fraværende etter dreneringsprosjektet et par år tilbake.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 81.000 til nødvendig vedlikehold av bygninger og uteområdet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg Kommune har økt med 13 % for 2024 sammenlignet med 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sildreveien Borettslag.

Lån

Sildreveien Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OBOS03	98208013262	11 688 645,00	30.03.24	277 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,7% flytende rente	5,86%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SILDREVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SILDREVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: VFZ6-FG5D0-HH0GW-VXXZY-VWFJ1-AKSOJ



SILDREVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 688 417, KUNDENR. 3232

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 fratrukket 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	900 472	82 107	900 472	803 972
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	169 446	-566 664	330 220	246 943
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	13 422 289	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -265 116	-12 037 077	-288 000	-249 000
Innsk. øremerk. bankkto	-831	-182	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-96 501	818 366	42 220	-2 057
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	803 972	900 472	942 692	801 915

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	899 292	921 440
Kortsiktig gjeld	-95 320	-20 968
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	803 972	900 472



SILDREVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 688 417, KUNDENR. 3232

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 788	1 800 480	1 904 000	2 114 526
Andre inntekter	3	39 035	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 957 823	1 800 480	1 904 000	2 114 526
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 288	-5 855	-5 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-138 095	-132 785	-140 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-4 063	-3 535	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-168 852	-1 093 482	-101 000	-81 000
Forsikringer		-126 993	-118 907	-128 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-496 582	-375 387	-400 000	-540 000
Energi/fyring		-6 490	-8 606	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 991	-140 642	-122 000	-122 003
Andre driftskostnader	10	-53 169	-51 207	-53 000	-56 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 221 603	-2 028 485	-1 062 780	-1 204 583
DRIFTSRESULTAT		736 220	-228 005	841 220	909 943
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 545	3 565	0	0
Finanskostnader	12	-585 319	-342 224	-511 000	-663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-566 774	-338 659	-511 000	-663 000
ÅRSRESULTAT		169 446	-566 664	330 220	246 943
Overføringer:					
Udekket tap		0	-566 664		
Reduksjon udekket tap		169 446	0		



SILDREVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 688 417, KUNDENR. 3232

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 830 193	4 830 193
Tomt		380 177	380 177
Miljøbankkonto, øremerket		13 044	36 633
SUM ANLEGGSMIDLER		5 223 414	5 247 003
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 873	13 814
Driftskonto OBOS-banken		377 024	402 878
Sparekonto OBOS-banken		518 395	504 749
SUM OMLØPSMIDLER		899 292	921 440
SUM EIENDELER		6 122 706	6 168 443
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Udekket tap	14	-7 210 911	-7 380 358
SUM EGENKAPITAL		-7 207 511	-7 376 958
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 729 225	11 994 341
Borettsinnskudd	16	1 396 600	1 396 600
Annen langsiktig gjeld	17	97 041	97 041
Avsetning bomiljøtiltak		12 031	36 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 234 897	13 524 433
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 959	6 830
Leverandørgjeld		3 507	11 340
Påløpte renter		58 703	2 728
Påløpte avdrag		19 081	0
Annen kortsiktig gjeld	18	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 320	20 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 122 706	6 168 443
Pantstillelse	19	13 646 600	13 646 600

Vedlegg 1

16 av 32

Årsrapport 23.pdf



Garantiansvar 0 0

Tønsberg, 13.03.2024
Styret i Sildreveien Borettslag

Anne-Katrine
Hansen/s/

Line Uth Jørgensen/s/

Jan Thomas
Kobberrød/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 795 096
Kabel-TV	123 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 918 788

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Miljøfond	39 000
SUM ANDRE INNETEKTER	39 035

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-11 280
--------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 288.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 063
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 914
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

VVS	-23 330
-----	---------

Drift/vedlikehold elektro	-13 541
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 067
-----------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-168 852
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-496 582
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-496 582
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 200
-----------	---------

Snørydding	-29 782
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-474
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-782
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 932
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 169
----------------------------------	----------------

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 477
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 342
SUM FINANSINNEKTER	18 545

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-585 319
SUM FINANSKOSTNADER	-585 319

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	5 210 370
Utskilt tomteverdi	-380 177
SUM BYGNINGER	4 830 193

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.82/bnr.409

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

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2022	-12 248 084
Nedbetalt tidligere	253 743
Nedbetalt i år	265 116
	-11 729 225
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 729 225

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-1 396 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 396 600

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-97 041
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 041

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 396 600
Pantelån	11 729 225
Påløpte avdrag	19 081
TOTALT	13 144 906

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 830 193
Tomt	380 177
TOTALT	5 210 370



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Drenering + nye terrasser	Drenering og nye terrasser på baksiden av Sildreveien 36, 38 og 40 + opparbeidelse av P-plasser på fremsiden av Sildreveien 36. Arbeidene utføres av Byggfirma Rune W. Johansen som totalentreprenør. Kostnad for prosjektet er ca kr. 3.500.000,-
2020 - 2020	Tak rehabilitering	Utskifting av takpapp i Sildreveien 36, 38 og 40. Utføres av byggmester Rune W Johansen. Kostnad for prosjektet kr. 1.350.000,-
2017 - 2017	Tak rehabilitering	Utskifting av tak i Sildreveien 32 og 34, utført av Rune W Johansen. Kostnad kr. 755.647.
2016 - 2016	Maling av fasade	Maling av alle veggfasader. Utført av Engers malerfirma. Kostnad kr. 1.300.000,-
2009 - 2009	Fasade rehabilitering	Omkledning og etterisolering av vegger og loft. Utført av Oseberg bygg. Kostnad for prosjektet ca 6.000.000,-



Vedtekter

for **Sildreveien borettslag** org nr 953 688 417

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.oktober 1974, endret den 2.mai 1995, 10.05.05, 13.05.13. Sist endret 31.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 17.04.2010, tidligere Tønsberg - Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner - .

(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 en 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 én 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) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte 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 én 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.
- (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 pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 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 kunngjøres 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. Borett 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) Styret 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 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 har 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 og lignende.

(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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(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.

(9) Vedlikehold av eventuelle terrasser er andelseiers ansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikring, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdslovens 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 en styreleder, samt inntil fire andre medlemmer, dog minst to. I tillegg skal styret ha minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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 forretningsfører 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) 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én 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 én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 3232 Selskapsnavn: Sildreveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.