



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 956 507	4 505 288
Sum inntekter		4 956 507	4 505 288
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Annen driftskostnad		5 106 484	3 782 026
Sum kostnader		5 323 274	3 998 816
Driftsresultat		-366 767	506 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 290	9 165
Sum finansinntekter		25 290	9 165
Annen finanskostnad			94
Sum finanskostnader		0	94
Netto finans		25 290	9 071
Resultat før skattekostnad		-341 477	515 543
Årsresultat		-341 477	515 543
Totalresultat		-341 477	515 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-341 477	515 543
Sum overføringer og disponeringer		-341 477	515 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 844	2 280
Andre fordringer		139 879	115 639
Sum fordringer		143 723	117 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 970	1 482 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 970	1 482 858
Sum omløpsmidler		1 352 693	1 600 776
SUM EIENDELER		1 352 694	1 600 777

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 078 766	1 420 243
Sum opptjent egenkapital		1 078 766	1 420 243
Sum egenkapital		1 078 766	1 420 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 053	151 204
Annen kortsiktig gjeld		59 876	29 330
Sum kortsiktig gjeld		273 929	180 534
Sum gjeld		273 929	180 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 352 694	1 600 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371323

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 956 507	4 505 288
Sum inntekter		4 956 507	4 505 288
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Annen driftskostnad		5 106 484	3 782 026
Sum kostnader		5 323 274	3 998 816
Driftsresultat		-366 767	506 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 290	9 165
Sum finansinntekter		25 290	9 165
Annen finanskostnad			94
Sum finanskostnader		0	94
Netto finans		25 290	9 071
Resultat før skattekostnad		-341 477	515 543
Årsresultat		-341 477	515 543
Totalresultat		-341 477	515 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-341 477	515 543
Sum overføringer og disponeringer		-341 477	515 543



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 844	2 280
Andre fordringer		139 879	115 639
Sum fordringer		143 723	117 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 970	1 482 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 970	1 482 858
Sum omløpsmidler		1 352 693	1 600 776
SUM EIENDELER		1 352 694	1 600 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 078 766	1 420 243
Sum opptjent egenkapital	1 078 766	1 420 243
Sum egenkapital	1 078 766	1 420 243
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	214 053	151 204
Annen kortsiktig gjeld	59 876	29 330
Sum kortsiktig gjeld	273 929	180 534
Sum gjeld	273 929	180 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 352 694	1 600 777



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Garasjeanlegget i Park .

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. Tilbakeføring til vedlikeholdsfondet
8. Nye skilt
9. Benker i sameiet
10. Økning flyttegebyr
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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

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

Fører av protokoll samt valg av protokollvitner velges på årsmøtet.



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. 5982 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000,-.



Sak 7

Tilbakeføring til vedlikeholdsfondet

Forslag fremmet av:

Vebjørn Walderhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I ekstraordinært årsmøte 18.9.23 besluttet årsmøtet å redusere vedlikeholdsfondet i Panorama med kr. 300.000 til delfinansiering av nytt brannvarslingsanlegg til en antatt totalsum på kr. 700.000.

Styret har senere varslet at det «på det nåværende tidspunkt» kun skal byttes ut brannvarslingspanelene i Silurveien 47 og 49 (til en antatt kostnad på ca. kr. 50.000).

Det nåværende anlegget skal ha en levetid på 20-25 år (det er i dag 17 år), og viser fortsatt ikke tegn til dårlig funksjonalitet. Det er derfor foreløpig ikke behov for å ha et beløp på kr. 300.000 «i beredskap» for dette formålet ved å redusere Panoramas andel av vedlikeholdsfondet, siden midlene ikke kan brukes til andre formål enn det som ble bestemt av det ekstraordinære årsmøtet 18.9.23.

Styrets innstilling

Dette er en ikke-sak da vedlikeholdsfondet ikke er berørt - se note 14 i regnskapet.

Forslag til vedtak

Dersom Panoramas andel av vedlikeholdsfondet allerede er blitt redusert med kr. 300.000, bes styret å tilbakeføre dette beløpet til vedlikeholdsfondet, slik at regnskapet gir et korrekt bilde av sameiets økonomiske situasjon.

Sak 8

Nye skilt

Forslag fremmet av:

Solvei Hage

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er blitt satt opp nye skilt langs nr. 53, 55, 57 og 59, hvor det står PRIVAT OMRÅDE KUN FOR BEBOERE I SILURVEIEN BOLIGSAMEIE. Hva menes med PRIVAT, siden veien er kommunal og skiltene står på Løvenskiolds friområde? Har vi fått tillatelse, og i så fall av hvem?

Naboer i området reagerer med overraskelse, og føler seg uvelkomne hos oss. Dette er ikke miljøskapende!

Styrets innstilling

Tilvarende sak er fremmet av Randi Bragstad. Området langs nr. 53, 55, 57 og 59 hadde blitt et "hundejorde" og turområde for alle og enhver. Sameiet har store kostnader på å vedlikeholde området. Vi ønsker derfor å



begrense slitasjen for å redusere våre kostnader. Det har derfor blitt satt opp skilt for å formidle at området ikke er til alles benyttelse. Styret vil at skiltene blir stående.

Forslag til vedtak 1

Jeg foreslår at vi fjerner disse skiltene, og erstatter de med de vi hadde før.

Ønsker at dette stemmes for på årsmøtet.

Solvei Hage

Forslag til vedtak 2

Skiltene blir stående.

Sak 9

Benker i sameiet

Forslag fremmet av:

Solvei Hage

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I mars 2022 ble det innkjøpt 2 benker som ble plassert på plenen langs Park for å fremme miljøet i Sameiet. Senere ble det i tillegg anskaffet 1 benk, som nå er plassert i barneparken vår.

Bjørn Sand snekret og ga sameiet en flott benk, som ble plassert på snuplassen ved nedgangen til Park. Denne ble flittig brukt av beboerne for å slå av en prat, eller å sitte på i påvente av drosje, rosa buss mm.

På Vibbo 29.07.23 oppdatert 08.08.23 ble vi informert om at utebenkene midlertidig hadde blitt satt inn på grunn av narkomane, som benyttet benkene.

Vil benkene bli flyttet ut igjen til våren?

Styrets innstilling

Tilsvarende sak er fremmet av Randi Bragstad. Benke vil bli satt ut til våren. Skulle situasjonen med narkomane fortsette vil styret vurdere saken da.

Forslag til vedtak

Hvis dette ikke er ønskelig fra Styrets side, ber jeg om at det foretas en avstemning på årsmøtet.

Sak 10

Økning flyttegebyr

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Det ble på årsmøte 30/3-2023 fremmet et forslag fra seksjonseier om at flytteavgiften skulle økes til kr. 2.000. Daværende styre mente at det var tilstrekkelig å øke fra kr 1.000 til kr 1.250. Det nåværende styre ser er at inn- og utflytting medfører økte kostnader ved slitasje på oppganger, heis, dører etc. Til dekning av disse kostnadene og administrasjon fremmes forslag om å øke flytteavgiften for inn- og utflytting til kr. 2.000. 11-2 i vedtektene endres tilsvarende.

Styrets innstilling

Styret mener at flytte avgiften økes til kr 2000 pr inn og ut flytting.

Forslag til vedtak

Flytteavgiften økes med kr 750 pr inn- og ut-flytting

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon om verv

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 styreleder for 1 eller 2 år
- Valg av 4 styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Styrets innstilling

Valgkomiteen har ikke kommet til enighet. Derfor blir forslag til styresammensetning lagt frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Valg kandidater velges på årsmøtet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Maiken Aalde	Silurveien 57	2023-2024
Styremedlem	Martin Grinde	Blommenholm	2023-2024
Styremedlem	Vibeke Johre	Silurveien 59	2023-2024
Styremedlem	Kari Anne Valestrand	Silurveien 57	2023-2024
Styremedlem	Egil Viken	Silurveien 49	2023-2024
Varamedlem	Helene Lauritsen	Silurveien 55	2023-2024
Varamedlem	Ole Morten Skogheim	Fagernes	2023-2024

Valgkomiteen

Trond Eiliv Hauge	Silurveien 55	2023-2024
Vebjørn Walderhaug	Silurveien 49	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post silurvn@styrerommet.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

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

Silurveien Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I løpet av 2023 fra nytt styre tiltrådte den 30.3-23 og frem til 18.3.24 har styret avholdt 14 møter: 19.4-23, 2.5-23, 8.6-23, 5.7-23, 27.7-23, 20.8-23, 2.10-23, 26.10-23 (budsjettmøte med OBOS), 2.11-23, 13.12-23, 29.1-24, 19.2-24, 1.3-24 (regnskapsmøte med OBOS) og 18.3-24.

I tillegg har det vært 2 ekstraordinære årsmøter 22.5-23 og 18.9-23 og et informasjonsmøte i Panorama 13.11-23.

Det har vært avholdt en dugnad 9.5-23 med veldig bra fremmøte. Brannøvelse ble gjennomført 1.11-23 både for Park og Panorama.

Styret har sendt ut 5 informasjonsbrev i perioden både på Vibbo og i postkasser til beboerne.

Saker:

Fra styrets arbeid kan følgende nevnes:

Sameiets økonomi utfordres av utbyggers valg av mange "billige" tekniske løsninger og generell slitasje. Bygningsmassen nærmer seg 20 år og vedlikeholdsbehovet øker. Vi vil redegjøre nærmere for hva som er utført i 2023 og hva vi ser kommer i Park og i Panorama de nærmeste årene.

Som informert om i informasjonsbrev ble avtalen om lovpålagt intern kontroll av elektriske anlegg sagt opp i 2019. Ny avtale er nå inngått. De vesentligste feil og mangler er utbedret i 2024 og har påført Park og Panorama vesentlige kostnader.

I vårt arbeid har vi kommet over at serviceavtaler er inngått samlet for Park og Panorama. Dette vanskeliggjør fordeling av kostnader mellom avdelingene og er nå rettet opp i. Det er foretatt ettersyn av alle tekniske anlegg og nødvendig vedlikehold er gjennomført.

Vi har hatt kontroll fra EI-Tilsynet i Park. Dette avdekket at det var mangler når det gjaldt installasjon av nytt el-bil anlegg i 2021. Av denne grunn ble det også foretatt kontroll i Panorama og samme feil ble avdekket. Feilene er utbedret og det har påført sameiet ekstra kostnader. Det viste seg at leverandøren av anlegget ikke er autorisert til å utføre denne type installasjoner.

VaktmesterCompaniet AS har ansvar for drift av ute området. Bruken av området har endret seg de siste årene. Området langs nr. 53, 55, 57 og 59 hadde blitt et "hundejorde" og turområde for alle og enhver. Sameiet har store kostnader med å vedlikeholde området. Vi ønsker å begrense slitasjen for å redusere våre kostnader. Det har derfor blitt satt opp skilt for å formidle at området ikke er til alles benyttelse.

Vi har foretatt en gjennomgang av tilgang til garasjeporten i Park og i Panorama. Det hadde ikke vært ajourholdt på noen år. Det er viktig at adgangen begrenses da tilgang til garasjene gir tilgang til samtlige blokker. Ca 130 tilganger ble slettet.

**Vedlikehold Park:**

Styret har jobbet med følgende saker i Park i tillegg til daglig drift:
Skifte av brannalarm-anlegg i alle 4 bygg, garasjen og fellesområder.
Installasjon av nye varmekabler i nedkjørselen til garasjen.
Skifte av motor og div. deler i ventilasjonsanlegget i garasjen.
Intern-kontroll av alle tekniske installasjoner og påfølgende utbedringer.
Kontroll fra EI-Tilsynet av elbil-anlegget i garasjen og påfølgende utbedringer.
Oppdatering av adgangs-systemet til garasjen, ca 70 stk. ble tatt ut da de ikke lenger bor i Park.
Nytt fundament på bommen på gangveien etter at denne ble kjørt ned av kommunens måkebiler.
Div. reparasjoner etter skader i fellesområdene, f.eks. knuste lamper, defekte dørpumper og fjerning av gjensatte eiendeler.

Vedlikehold Panorama:

Styret har jobbet med følgende saker i Panorama i tillegg til daglig drift:
Nødllysanlegget i Panorama var defekt og måtte byttes ut da det ikke lenger er mulig å få tak i reservedeler.
Det er byttet til LED-lys i garasjen i Panorama og satt inn sensorer. Dette måtte gjøres da lysrør har gått ut av produksjon. Investeringen vil føre til reduserte strømkostnader.
Intern-kontroll av alle tekniske installasjoner og påfølgende utbedringer.
Brannalarmanlegget i Panorama er oppgradert til lovlig bruk.
Kontroll fra EI-Tilsynet av elbil-anlegget i garasjen og påfølgende utbedringer.
Oppdatering av adgangs-systemet til garasjen, ca 60 stk. ble tatt ut da de ikke lenger bor i Panorama.
Div. reparasjoner etter skader i fellesområdene, f.eks. knuste lamper, defekte dørpumper og fjerning av gjensatte eiendeler.

Fremtidig vedlikehold Park:

Styret har hatt en gjennomgang av alle tekniske anlegg i Park, delvis fordi byggene snart er 20 år gamle og delvis fordi vedlikeholdet de siste årene ikke har vært tilstrekkelig. Følgende utskiftingser må påregnes:
Skifte av inngangsdør/vegg til enkelte seksjoner – pågående.
Nødllysanlegg, garasjen bør byttes snarest mulig.
Kameraanlegget bør byttes snarest mulig.
Varmtvannsberedere (5 stk.) må byttes innen 3-5 år.
Ventilasjonsanlegg, garasjen må byttes innen 3-5 år.
Heiser (4 stk.) må byttes innen 5 år.
Vannlekkasjer i garasjen – under vurdering.

Fremtidig vedlikehold Panorama:

Rekvalifiseringskontroll av gassanlegget da det nærmer seg 18 år.
Kameraanlegget bør byttes snarest mulig.
Utvendig vedlikehold av begge bygg – under vurdering.
Led-lys oppkjørsel garasje - under vurdering.
Heiser (2 stk.) må byttes innen 5 år.
Videre vedlikehold brannvarslingsanlegg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkalling på kr 315 000 fra Panorama. Felleskostnadene er økt med 3,5% fra 01.07.2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med utskiftning av defekt brannvarslingsanlegg og nye varmekabler i Park, og utskifting av belysning i garasjen og bytte av nødlysarmaturer i Panorama.

Resultat

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

Park underskudd på kr 517 298.

Panorama overskudd på kr 175 521 inkludert kapitalinnkalling på kr 315 000.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 078 764.

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

Park: Vedlikeholdsfond kr 257 741, + opptjent egenkapital kr 659 050, totalt kr 916 791.

Panorama: Vedlikeholdsfond kr 379 182, - for lite innbetalt til felleskostnader i 2023, kr 217 208, totalt 161 974.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Renovasjonskostnadene er redusert i 2024 da antall beholdere ble redusert til 12 stk. sommeren 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 Silurveien Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene for avdeling Panorama og 10% for avdeling Park. Innkreving til vedlikeholdsfond utgjør 5% av felleskostnadene. Økningen er gjort gjeldende fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Panorama har hatt driftskostnader i 2023 som har vært kr 217 000 høyere enn innkrevde felleskostnader. Felleskostnadene ble kun økt med 3,5% fra 01.07.2023 som viste seg å ikke være tilstrekkelig. Med bakgrunn i sameiets vedlikeholdsbehov vil vi oppfordre det nye styret til å vurdere en ekstra kapitalinnkalling fra Panorama i 2024.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SILURVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 2J8T2-CPFMT-00BP1-L61SP-CTIWZ-2JNLK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 790 280	4 466 114	4 464 000	5 102 000
Ladeinntekter EL-bil		22 845	14 243	30 000	30 000
Andre inntekter	3	143 382	24 931	30 000	145 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 956 507	4 505 288	4 524 000	5 277 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 001	-27 001
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-11 957	-14 669	-15 001	-16 000
Forretningsførerhonorar		-178 875	-171 970	-174 512	-189 001
Konsulenthonorar	7	-83 563	-36 650	-50 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-2 258 827	-1 110 695	-1 045 000	-1 726 350
Forsikringer		-412 292	-373 580	-415 001	-453 001
Kommunale avgifter	9	-837 980	-743 409	-890 000	-870 002
Energi/fyring	10	-549 445	-646 632	-790 000	-615 000
TV-anlegg/bredbånd		-458 033	-376 762	-415 000	-477 001
Andre driftskostnader	11	-315 512	-307 659	-393 004	-350 312
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 323 274	-3 998 816	-4 404 519	-5 033 668
DRIFTSRESULTAT		-366 767	506 473	119 481	243 332
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 290	9 165	0	0
Finanskostnader		0	-94	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 290	9 071	0	0
ÅRSRESULTAT		-341 477	515 543	119 481	243 332
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	321 983		
Fra opptjent egenkapital		-196 701	0		
Fra vedlikeholdsfond		-350 000			
Til vedlikeholdsfond		205 224	193 560		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 338	6 895
Kundefordringer		3 844	2 280
Forskuddsbetalte kostnader		117 541	108 709
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		541 667	440 194
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		3 599	252 497
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond		663 355	789 817
SUM OMLØPSMIDLER		1 352 693	1 600 776
SUM EIENDELER		1 352 694	1 600 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 078 766	1 420 243
SUM EGENKAPITAL		1 078 766	1 420 243
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 876	29 330
Leverandørgjeld		214 053	151 204
SUM KORTSIKTIG GJELD		273 929	180 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 352 694	1 600 777
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 01. mars 2024
Styret i Silurveien Boligsameie

Maiken Aalde/s/

Martin Grinde/s/

Vibeke Johre/s/

Kari Anne Valestrand/s/

Egil Viken/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	Park	2 664 348
Felleskostnader	Panorama	1 601 214
Kapitalinnkalling	Panorama	314 994
Vedlikeholdsfond	Park	127 104
Vedlikeholdsfond	Panorama	78 120
Strøm elbil	Panorama	3 000
Parkering	Panorama	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		4 790 280

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	32 500
Avregning gass	110 547
Regnskapskorrigeringer	35
Leie	300
SUM ANDRE INNTEKTER	143 382

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 957.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 531
OPAK AS	-17 850
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 181
SUM KONSULENTHONORAR	-83 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 974
Drift/vedlikehold VVS	-17 059
Drift/vedlikehold elektro	-351 527
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270 273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-846 933
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-275 804
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-8 120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 258 827

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

Vann- og avløpsavgift	-550 438
Renovasjonsavgift	-287 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-837 980

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-430 703
Andre fyringskostnader	-118 742
SUM ENERGI / FYRING	-549 445

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 555
Lyspærer og sikringer	-15 183
Vaktmestertjenester	-84 714
Renhold ved firmaer	-175 750
Andre fremmede tjenester	-2 900
Trykksaker	-731
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 424
Andre kontorkostnader	-8 184
Porto	-660
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 723
Konstaterte tap	-2 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-315 512

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 792
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 386
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 112
SUM FINANSINNTEKTER	25 290

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Tilgang 2012	82 498
Avskrevet tidligere	-82 499
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

**NOTE: 14****OPPTJENT EGENKAPITAL**

	Park	Panorama	Sum	
IB 01.01.2023				
Opptjent egenkapital	953 452	-314 909	638 543	
Vedlikeholdsfond	480 637	301 062	781 699	1 420 242
Resultat 31.12.23:				
Disponert vedlikeholdsfond	127 104	78 120	205 224	
Benyttet vedlikeholdsfond	-350 000		-350 000	
Fra/til opptjent egenkapital	-294 402	97 701	-196 701	-341 477
UB 31.12.23	916 791	161 974	1 078 765	1 078 765
SUM EGENKAPITAL				1 078 765

Sum spesifisert:

Opptjent egenkapital	659 050	-217 208	441 842	
Vedlikeholdsfond	257 741	379 182	636 923	
UB 31.12.23	916 791	161 974	1 078 765	

Vedlikeholdsfond Panorama

Det ble på ekstraordinært årsmøte 18.09.2023 vedtatt å bruke kr 300 000 av vedlikeholdsfondet til delfinansiering av nytt brannvarslingsanlegg.

Etter sterke protester fra sameierne har styret i stede vedtatt å oppgradere eksisterende anlegg ved behov. Kostnadene vil bli belastet vedlikeholdsfondet



5985 - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

	Park	Panorama	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 791 452	1 998 828	4 790 280
LADEPUNKT	8 627	14 218	22 845
ANDRE INNEKTER	25 035	118 347	143 382
SUM DRIFTSINNEKTER	2 825 114	2 131 393	4 956 507
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-16 489	-10 301	-26 790
STYREHONORAR	-116 945	-73 055	-190 000
REVISJONSHONORAR	-7 359	-4 597	-11 957
FORR.FØRERHONORAR	-110 098	-68 777	-178 875
KONSULENTHONORAR	-39 844	-43 719	-83 563
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 500 622	-758 206	-2 258 827
FORSIKRINGER	-253 108	-159 184	-412 292
KOMMUNALE AVGIFTER	-515 777	-322 203	-837 980
ENERGI / FYRING	-309 696	-239 749	-549 445
KABEL- / TV-ANLEGG	-289 099	-168 935	-458 033
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 207	-116 305	-315 512
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 358 243	-1 965 032	-5 323 274
DRIFTSRESULTAT:	-533 128	166 361	-366 767
FINANSINNEKTE/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	15 830	9 460	25 290
RES. FINANSINNT/KOSTN.	15 830	9 460	25 290
RESULTAT	-517 298	175 821	-341 477



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648164. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til **Styret, som melder videre** til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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



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

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 resekjonering 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, varmpumper, 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
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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



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

(5) 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.

(10) 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.

(11) 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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



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

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

(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 brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven 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.



(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 seksjonseierens 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 1 250,- pr. inn- og utflytting - til dekning 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 bebyggd eller planlagt bebyggd 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 musikkanlegg i leiligheten - og musikk eller samtale på terrasse og balkong, må ikke være så høyløyt 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 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

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
E-post: oef@obos.no

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