

# Protokoll til årsmøte 2025 for SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989582135

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Bjørnsletta skole, Åsjordet 5. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Olaug Karin Helland ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 8. Tillegg til vedtekter om rettslig disposisjonsrett

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme ja til dette forslaget.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 11. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

#### Følgende valg skal gjøres:

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

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen i Silurveien Boligsameie.

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Therese Gjersøe Hole

Følgende stilte til valg:

Therese Gjersøe Hole

#### Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Toril Plünnneke Borvik

Kari Anne Valestrand

Følgende stilte til valg:

Toril Plünnneke Borvik

Kari Anne Valestrand

### Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Olaug Karin Helland

Steinar Olsen

Følgende stilte til valg:

Olaug Karin Helland

Steinar Olsen

### Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:

Solvei Hage

Kjetil Hotvedt

Følgende stilte til valg:

Solvei Hage

Kjetil Hotvedt

Protokoll signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne: Olaug Karin Helland/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	<b>Navn:</b>	<b>Valgperiode:</b>
Leder:	Maiken Aalde	2024-2026
Styremedlem:	Vibeke Johre	2024-2026
Styremedlem:	Kari Anne Valestrand	2025-2026
Styremedlem:	Toril Plünneke Borvik	2025-2026
Styremedlem:	Therese Gjersøe Hole	2025-2027
Varamedlem:	Olaug Karin Helland	2025-2026
Varamedlem:	Steinar Olsen	2025-2026
Valgkomite`:	Solvei Hage	2025-2026
Valgkomite`:	Kjetil Hotvedt	2025-2026

