



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6079

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6079>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager
8. Utbygging loft og kjeller
9. Innkjøp av nytt lekestativ
10. Utekjøkken og pergola i bakgården
11. Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

Med vennlig hilsen,

Styret i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siriann Petronella Berdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mette Lossius er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 6079 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 200 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ola Marius Poppe

Ola tar gjenvalg som styremedlem og har flere års erfaring med styrearbeid i BRL og andre steder

- Trond Husebø

Trond stiller til gjenvalg som styremedlem og har tilsammen flere års erfaring fra styret i BRL

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Lossisus

Christoffer tar heldigvis gjenvalg som varamedlem og har lang erfaring med styrearbeidet i BRL

- Ida Kalheim

Ida ble valgt inn som varamedlem i 2025 og tar heldigvis gjenvalg i 2026

Sak 7

Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

Forslag fremmet av:

Marita Kjetland Rabben

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I vedtektene står det at øving på musikkinstrumenter ikke er tillatt på søndager. Mange i gården spiller instrumenter, bl.a. er flere barn medlemmer i korpset og strykeorkesteret. Helgen gir en kjærkommen mulighet til å få litt tid til å øve. Foreslår at man åpner for å spille i et gitt tidsrom også på søndager - f.eks. 9-16, som på lørdager.

Styrets innstilling

Styret er positivt til forslaget, men vil avgrense tidsperioden til 13:00 - 17:00 grunnet hensyn til at søndag er en hviledag.

a)

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

- For Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager
- Mot Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

b)

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

1. Tilføyelse til punkt 10 i vedtektene:

«I tillegg er spilling på musikkinstrumenter tillatt mellom 09:00 og 16:00 på søndager.»

2. Det kan spilles musikkinstrument kl. 13:00 - 17:00 på søndager.

Sak 8

Utbygging loft og kjeller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til et underpunkt (3) i vedtektenes punkt 4-3 **Bruk av fellesarealer og ombygning.**

For å sikre likebehandling av andelseierne og ivareta fellesarealenes verdi for hele borettslaget, foreslås det en tydeliggjøring av at fellesarealene i borettslaget anses som fullt utnyttet. Endringen i vedtektene har ikke tilbakevirkende frakt.

Forslag til endring av vedtektene:

Nytt underpunkt 43 (3) Bruk av fellesarealer og utvidelser

- a. Borettslagets fellesarealer anses som fullt utnyttet og skal ikke brukes til utvidelser eller eksklusiv bruk for enkeltandeler.
- b. Styret kan ikke godkjenne tiltak som innebærer endringer eller utvidelse av en andelseiers bruksareal på bekostning av borettslagets fellesarealer uten behandling av årsmøtet.
- c. Slike tiltak kan bare godkjennes av årsmøtet med minst **2/3 flertall**, jamfør vedtektenes punkt 83 om tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret mener at endringen vil verne om borettslagets fellesarealer mot gradvis fragmentering og sikrer at alle større endringer forankres demokratisk av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas.

Sak 9

Innkjøp av nytt lekestativ

Forslag fremmet av:

Nikolai Hydle Rivedal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lekestativet i bakgården ble kjøpt inn for rundt 11 år siden. Det er et heller upraktisk lekestativ. Dette gjelder særlig for de minste, som på egen hånd ikke kommer seg opp til plattformen der toppen av sklia er. Dermed må de voksne assistere enhver bruk av stativet. . Det er nå svært mange mindre barn - ett til to år - som leker i gården. I praksis er derfor stativet svært lite i bruk. Å få et nytt stativ som stimulerer til mer lek vil være et gode for barna og de voksne og gi godt grunnlag for rekruttering av framtidige brukere av bakgården.

Det er stor variasjon i priser for lekestativ, og trolig nødvendig å sette av minst 100 000 kr til et middels stort lekeplassgodkjent stativ med gode kvaliteter, men det kan også være noe billigere eller betraktelig dyrere enn dette. Vi foreslår en ramme på 150 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget, grunnen er at borettslaget gjorde en investering i lekeområde for cirka 10 år siden, anlegget anses fortsatt å være i tilfredsstillende stand. Styret mener det er viktigere å vurdere andre tiltak til forbedring av fellesområdene i bakgården pr. nå.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av nytt lekestativ, og ber styret om å innhente ulike forslag til løsninger, rådføre seg med beboere og gjennomføre innkjøp og installasjon, innenfor en total kostnadsramme på maksimalt 150 000.

Sak 10

Utekjøkken og pergola i bakgården

Forslag fremmet av:

Siv Øverås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å grille med naboer og venner i bakgården er en av mange trivselsfaktorer i vårt borettslag. I år fyller vi 100 år, og kanskje er det en god anledning til å skape enda bedre vilkår for slike sosiale møter i bakgården. Vi har griller, og vi har to områder som kan oppgraderes med benker til tilberedning av mat, eventuelt med takutspring og ett område godt egnet til pergola og grillsted ved nordre bod. Med to slike soner vil både egnethet, trivsel og sikkerhet kunne bli bedre.

Styrets innstilling

Styret er positivt til forslaget og støtter ønsket om å styrke bakgården som en sosial møteplass. Det er viktig for styret at gjennomføringen av prosjektet utføres på en kostnadseffektiv måte.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm., med en ramme på 150 tusen.

Sak 11

Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

Forslag fremmet av:

Marita Kjetland Rabben

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg forslår at borettslaget gjennomfører en felles utvendig vindusvask, og gjerne også en vask av hele fasaden, i løpet av dette året.

Behovet for vask er spesielt synlig på vinduene og fasaden som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate. Eksos og trafikkstøv ligger som et lag med skitt på vinduene. Det er vanskelig å fjerne på egen hånd, særlig i de øverste etasjene. Siden gården fyller 100 år, synes jeg det ville vært en flott om den fine gården vår fikk skinne litt ekstra!

Vindusrutene er tunge, og det krever litt makt for å snu dem for vask. Dette oppleves også som noe utrygt mtp at et vindu falt ut fra 3. etasje under vasking for en del år siden.

Ved å bruke profesjonell teleskopvask fra bakkenivå, kan vi spare mye sammenlignet med tradisjonell vask som krever dyrt stillas eller lift.

Ved å vaske både vinduer og fasade samtidig, kan man ofte også få pakkepris. Jeg foreslår derfor at vi enten vasker hele bygården, eller at vi som et minimum prioriterer de øverste etasjene og de mest trafikkerte fasadene.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget om felles vindu -og fasadevask.

Styret mener tiltaket ikke faller innenfor borettslagets ansvarsområde og prioriteringer. Styret legger videre til grunn at utvendig vindusvask normalt er den enkelte andelseiers ansvar. Dette tiltaket er kostnadskrevende, særlig sett i lys av andre vedlikeholds- og utbedringsbehov som borettslaget står overfor.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, men vil sørge for at fellesvinduene i trappeoppgang blir vasket.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en felles utvendig vindusvask (teleskopvask) for enten hele bygården, eller begrenset til 2. og 3. etasjene/vinduer som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate.
 2. Styret bes også om å innhente priser på fasadevask for hele gården, i forbindelse med 100-årsjubileet.
 3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.
-

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 for Søylegården Vest Borettslag

Dette dokumentet oppsummerer de viktigste sakene og vedtakene behandlet av styret i Søylegården Vest gjennom 2025.

Vedlikeholdsplan og tilstandsrapport: Styret innhentet tilbud fra flere aktører for en omfattende tilstandsrapport på bygningsmassen i gården vår. Valget falt på OBOS Prosjekt, som har gjennomført befarings og laget en rapport styret nå bruker i planlegging av vedlikeholdstiltak. Styret har tatt rapporten til etterfølgelse, og besluttet å først fokusere på fasade/tak og vinduer.

Vinduer: I påvente av vedlikeholdsplanen har styret måttet ta en beslutning på hvordan forholde seg til pågående vedlikeholdssaker. Man har besluttet å kun prioritere de mest prekære tilfellene, siden det mest sannsynlig vil bli en større utskiftning av mange vinduer i nær fremtid.

Tak og lekkasjer: I 2024 hadde vi en reklamasjonssak med takrenner utenfor BW1. Dette ble endelig utbedret våren -25. Gjennom vinteren og våren ble det avdekket flere taklekkasjer, alle relatert til samme konstruksjonsfeil på karnapper i indre gård. Styret innhentet tilbud på utbedring av takrenner og gesimser, og sørget for utbedring av de berørte og lekkasjeutsatte områdene. Det ble også fulgt opp skader som oppsto etter arbeid utført av eksterne firmaer.

Vann og rør: Det er gjennomført enkeltvis vedlikeholdsspyling av rør som oppfølging etter arbeidet i 2024, og en tett hovedvannskum utenfor BW1 ble prioritert utbedret for å forhindre følgeskader. Alle kummer i indre gård ble i den forbindelse spylt rene.

Digitalt vaskesystem: Det digitale bookingsystemet gikk offline på sommeren, det var mulig å reservere tid på sentralen, men gikk ikke å koble seg på via PC/Mobil. Oppretting av systemet involverte langt flere aktører enn forutsett, men problemet ble til slutt løst.

Brannsikring: Styret har hatt løpende kontakt gjennom året med Firesafe, som harkontrollert og utbedret mangler i leiligheter og fellesareal. Det ble også holdt branndrill for styrets medlemmer.

Dugnad: Det ble gjennomført dugnad over to dager både vår og høst 2025. Loft, kjeller og uteareal innvendig og utvendig ble ryddet. Bakgården ble klargjort for både sommer og vinter. Hjertelig takk til alle som har bidratt til et vakkert og hyggelig borettslag!

Radon: Det ble på slutten av året lagt ut målere for å kontrollere radon-nivået i kjellerene. Resultat forventes våren-26

Økonomi: Som følge av økte kostnader og borettslagets økonomiske situasjon, vedtok styret i november en økning i felleskostnadene på 5 % med virkning fra mars 2026.

Styrearbeid: Det har vært avholdt 12 ordinære styremøter i året som

Til generalforsamlingen i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

Ledelsens 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 borettslaget 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 avgjøre 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953475294, KLIENTNR. 6079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 847 215	3 031 508
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-257 567	-868 185
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 281	15 281
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-328 054	-331 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-570 340	-1 184 294
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 276 874	1 847 215
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 472 124	2 549 333
Kortsiktig gjeld		-195 250	-702 118
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 276 874	1 847 215

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953475294, KLIENTNR. 6079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 106 984	4 905 660	4 996 000	5 229 432
Andre inntekter		0	200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 106 984	4 905 860	4 996 000	5 229 432
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-15 281	-15 281	0	0
Revisjonshonorar	5	-14 186	-10 507	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-258 108	-246 316	-259 000	-270 655
Konsulenthonorar		-98 155	-7 294	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-1 507 027	-2 276 330	-951 000	-951 930
Forsikringer		-717 364	-635 688	-731 000	-862 000
Festeavgift		-180 156	-180 156	-180 000	-180 000
Kommunale avgifter	7	-1 384 108	-1 280 109	-1 342 000	-1 347 450
Energi/fyring	8	-78 929	-68 997	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 676	-242 676	-250 000	-257 500
Andre driftskostnader	9	-566 642	-503 716	-528 000	-538 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 290 830	-5 695 269	-4 560 000	-4 727 215
DRIFTSRESULTAT		-183 846	-789 409	436 000	502 217
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	119 349	140 971	50 000	50 000
Finanskostnader	11	-193 070	-219 748	-199 000	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 721	-78 777	-149 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		-257 567	-868 185	287 000	390 217
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-318 684		
Udekket tap:		-257 567	-549 501		

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953475294, KLIENTNR. 6079

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 047 042	1 047 042
Andre varige driftsmidler	13	28 015	43 295
SUM ANLEGGSMIDLER		1 075 056	1 090 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 322	10 591
Forskuddsbetalte kostnader		384 706	347 129
Driftskonto OBOS-banken		232 232	594 451
Sparekonto OBOS-banken		846 864	1 597 162
SUM OMLØPSMIDLER		1 472 124	2 549 333
SUM EIENDELER		2 547 180	3 639 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 100		10 700	10 700
Udekket tap	14	-807 068	-549 501
SUM EGENKAPITAL		-796 368	-538 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 148 298	3 476 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 148 298	3 476 352
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 407	95 530
Leverandørgjeld		88 907	605 451
Påløpte renter		936	1 137
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 250	702 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 547 180	3 639 670
Pantstillelse	16	8 900 000	8 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Søylegården Vest Borettslag

Siriann Petronella Berdal /s/

Ola Marius Poppe /s/

Johan Blomander /s/

Kristine Rødstøl Henden /s/

Trond Husebø /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	105 944
Felleskostnader	3 921 533
Internett	242 865
Loft	614 843
Påbygg	16 824
Trappevask	173 475
Vaskeri	31 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 106 984

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 186
SUM REVISJONSHONORAR	-14 186

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-524 770
Drift/vedlikehold VVS	-25 143
Drift/vedlikehold elektro	-736 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 352
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 921
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 796
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 156
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 272
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 507 027

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 944
Vann- og avløpsgebyr	-935 942
Feie- og tilsynsgebyr	-20 169
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 384 108

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 929
SUM ENERGI / FYRING	-78 929

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-88 739
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 009
Annet driftsmateriale	-1 280
Vaktmestertjenester	-313 217
Renhold ved firmaer	-61 846
Snørydding	-47 533
Andre driftskostnader	-3 119
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-788
Bank- og kortgebyr	-4 304
Øreavrunding	28
Velferdskostnader	-10 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-566 642

NOTE 10**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	69 427
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 904
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 316
SUM FINANSINTEKTER	119 349

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-54 061
Pantegjeldsrenter	-139 009
SUM FINANSKOSTNADER	-193 070

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 047 042
SUM BYGNINGER	1 047 042

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

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

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ		
Tilgang 2022	75 108	
Avskrevet tidligere	-31 813	
Avskrevet i år	-15 281	
		28 014
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		28 014

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 500 701	
Nedbetalt i år	217 914	
		-2 281 385
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 022 947	
Nedbetalt i år	110 140	
		-866 913
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 148 298

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 148 298
TOTALT	3 148 298

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

Bygninger	1 047 042
TOTALT	1 047 042

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 30.04.26 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 7.05.26

Selskapsnummer: 6079 Selskapsnavn: SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siriann Petronella Berdal er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mette Lossius er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ola Marius Poppe

Trond Husebø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Christoffer Lossisus

Ida Kalheim

Sak 7 Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

a)

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

For mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

Mot mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

b)

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

Tilføyelse til punkt 10 i vedtektene:

«I tillegg er spilling på musikkinstrumenter tiltatt mellom 09:00 og 16:00 på søndager.»

Det kan spilles muskkinstrument kl. 13:00 - 17:00 på søndager.

Sak 8 Utbygging loft og kjeller

Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas.

For

Mot

Sak 9 Innkjøp av nytt lekestativ

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av nytt lekestativ, og ber styret om å innhente ulike forslag til løsninger, rådføre seg med beboere og gjennomføre innkjøp og installasjon, innenfor en total kostnadsramme på maksimalt 150 000.

For

Mot

Sak 10 Utekjøkken og pergola i bakgården

Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm. , med en ramme på 150 tusen.

For

Mot

Sak 11 Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

1. Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en felles utvendig vindusvask (teleskopvask) for enten hele bygården, eller begrenset til 2. og 3. etasjene/vinduer som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate.

2. Styret bes også om å innhente priser på fasadevask for hele gården, i forbindelse med 100-årsjubileet.

3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953475294

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

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:

Siriann Petronella Berdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mette Lossius er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 200 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trond Husebø (47 stemmer)

Ola Marius Poppe (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trond Husebø

Ola Marius Poppe

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ida Kalheim (47 stemmer)

Christoffer Lossisus (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Kalheim

Christoffer Lossisus

7. Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

Fremmet av: Marita Kjetland Rabben

I vedtektene står det at øving på musikkinstrumenter ikke er tillatt på søndager. Mange i gården spiller instrumenter, bl.a. er flere barn medlemmer i korpset og strykeorkesteret. Helgen gir en kjærkommen mulighet til å få litt tid til å øve. Foreslår at man åpner for å spille i et gitt tidsrom også på søndager - f.eks. 9-16, som på lørdager.

Styrets innstilling

Styret er positivt til forslaget, men vil avgrense tidsperioden til 13:00 - 17:00 grunnet hensyn til at søndag er en hviledag.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 40

Antall stemmer mot saken: 16

Antall blanke stemmer: 4

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tilføyelse til punkt 10 i vedtektene:

«I tillegg er spilling på musikkinstrumenter tillatt mellom 09:00 og 16:00 på søndager.»

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Det kan spilles musikkinstrument kl. 13:00 - 17:00 på søndager.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 13

Antall stemmer for vedtak 2: 41

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Utbygging loft og kjeller

Det foreslås å legge til et underpunkt (3) i vedtektenes punkt 4-3 **Bruk av fellesarealer og ombygning.**

For å sikre likebehandling av andelseierne og ivareta fellesarealenes verdi for hele borettslaget, foreslås det en tydeliggjøring av at fellesarealene i borettslaget anses som fullt utnyttet. Endringen i vedtektene har ikke tilbakevirkende frakt.

Forslag til endring av vedtektene:

Nytt underpunkt 43 (3) **Bruk av fellesarealer og utvidelser**

a. Borettslagets fellesarealer anses som fullt utnyttet og skal ikke brukes til utvidelser eller eksklusiv bruk for enkeltandeler.

b. Styret kan ikke godkjenne tiltak som innebærer endringer eller utvidelse av en andelseiers bruksareal på bekostning av borettslagets fellesarealer uten behandling av årsmøtet.

c. Slike tiltak kan bare godkjennes av årsmøtet med minst **2/3 flertall**, jamfør vedtektenes punkt 83 om tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret mener at endringen vil verne om borettslagets fellesarealer mot gradvis fragmentering og sikrer at alle større endringer forankres demokratisk av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Innkjøp av nytt lekestativ

Fremmet av: Nikolai Hydle Rivedal

Lekestativet i bakgården ble kjøpt inn for rundt 11 år siden. Det er et heller upraktisk lekestativ. Dette gjelder særlig for de minste, som på egen hånd ikke kommer seg opp til plattformen der toppen av sklia er. Dermed må de voksne assistere enhver bruk av stativet. . Det er nå svært mange mindre barn - ett til to år - som leker i gården. I praksis er derfor stativet svært lite i bruk. Å få et nytt stativ som stimulerer til mer lek vil være et gode for barna og de voksne og gi godt grunnlag for rekruttering av framtidige brukere av bakgården.

Det er stor variasjon i priser for lekestativ, og trolig nødvendig å sette av minst 100 000 kr til et middels stort lekeplassgodkjent stativ med gode kvaliteter, men det kan også være noe billigere eller betraktelig dyrere enn dette. Vi foreslår en ramme på 150 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget, grunnen er at borettslaget gjorde en investering i lekeområde for cirka 10 år siden, anlegget anses fortsatt å være i tilfredsstillende stand. Styret mener det er viktigere å vurdere andre tiltak til forbedring av fellesområdene i bakgården pr. nå.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av nytt lekestativ, og ber styret om å innhente ulike forslag til løsninger, rådføre seg med beboere og gjennomføre innkjøp og installasjon, innenfor en total kostnadsramme på maksimalt 150 000.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Utekjøkken og pergola i bakgården

Fremmet av: Siv Øverås

Å grille med naboer og venner i bakgården er en av mange trivselsfaktorer i vårt borettslag. I år fyller vi 100 år, og kanskje er det en god anledning til å skape enda bedre vilkår for slike sosiale møter i bakgården. Vi har griller, og vi har to områder som kan oppgraderes m benker til tilberedning av mat, eventuelt m takutspring og ett område godt egnet til pergola og grillsted v nordre bod. Med to slik soner vil både egnethet, trivsel og sikkerhet kunne bli bedre.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og støtter ønsket om å styrke bakgården som en sosial møteplass. Det er viktig for styret at gjennomføringen av prosjektet utføres på en kostnadseffektiv måte.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm. , med en ramme på 150 tusen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

Fremmet av: Marita Kjetland Rabben

Jeg forslår at borettslaget gjennomfører en felles utvendig vindusvask, og gjerne også en vask av hele fasaden, i løpet av dette året.

Behovet for vask er spesielt synlig på vinduene og fasaden som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate. Eksos og trafikkstøv ligger som et lag med skitt på vinduene. Det er vanskelig å fjerne på egen hånd, særlig i de øverste etasjene. Siden gården fyller 100 år, synes jeg det ville vært en flott om den fine gården vår fikk skinne litt ekstra!

Vindusrutene er tunge, og det krever litt makt for å snu dem for vask. Dette oppleves også som noe utrygt mtp at et et vindu falt ut fra 3. etasje under vasking for en del år siden.

Ved å bruke profesjonell teleskopvask fra bakkenivå, kan vi spare mye sammenlignet med tradisjonell vask som krever dyrt stillas eller lift.

Ved å vaske både vinduer og fasade samtidig, kan man ofte også få pakkepris. Jeg foreslår derfor at vi enten vasker hele bygården, eller at vi som et minimum prioriterer de øverste etasjene og de mest trafikkerte fasadene.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget om felles vindu -og fasadevask.

Styret mener tiltaket ikke faller innenfor borettslagets ansvarsområde og prioriteringer. Styret legger videre til grunn at utvendig vindusvask normalt er den enkelte andelseiers ansvar. Dette tiltaket er kostnadskrevende, særlig sett i lys av andre vedlikeholds- og utbedringsbehov som borettslaget står overfor.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, men vil sørge for at fellesvinduene i trappeoppgang blir vasket.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en felles utvendig vindusvask (teleskopvask) for enten hele bygården, eller begrenset til 2. og 3. etasjene/vinduer som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate.

2. Styret bes også om å innhente priser på fasadevask for hele gården, i forbindelse med 100-årsjubileet.

3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)