



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5898

BORETTSLAGET PARKSIDEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PARKSIDEN

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:

15. mai 2025 kl. 16:30, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO
8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1
9. Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-
10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET PARKSIDEN

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

Lasse Jensen-Aaris er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5898 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler. Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er: - enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler - enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom - unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer - kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar - enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue. Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag.

Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Forslag fremmet av:

Alena Firsova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneløst klima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneluft og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

Sak 9

Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag to IN lån, og et lån som ikke har IN avtale.

Det er ikke mulighet å sammenslå IN lån. Selskapet kan refinansiere sine lån i form av å flytte lånene sine fra en bank til en annen, for eksempel for å oppnå bedre rentebetingelser.

Det er derimot ikke mulig å låne opp på IN-lån, eller øke/reducere løpetid.

Det er ikke mulig med refinansiering, men det kan borettslaget kan inngå en ny IN ordning for nytt lån, sak 10

Forslag til vedtak

Lån til utskifting av vindu og balkong reduseres til NOK 4 900 000,- med 30 års løpetid.

Sak 10

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Borettslaget har allerede IN ordning på to av borettslagets lån.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 26 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 11

Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget

Forslag fremmet av:

Simen Gald

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget.

Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak

Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simen Glad

Vedlegg

1. Styrerepresentant.pdf

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		695 643	548 821
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		605 463	1 331 016
Tilbakeføring av avskrivning	14	69 787	69 787
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-583 705	-653 980
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-243 303	-600 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-151 758	146 823
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		543 885	695 643
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		563 339	1 488 089
Kortsiktig gjeld		-19 454	-792 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		543 885	695 643

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 447 753	2 216 253	2 373 708	1 966 488
Innkrevde felleskostnader	2	3 417 444	5 106 051	3 417 206	9 640 512
Andre inntekter	3	9 375	13 107	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 874 572	7 335 411	5 790 914	11 607 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 949	-51 213	-26 980	-7 000
Styrehonorar	5	-190 000	-186 000	-190 000	-50 000
Avskrivninger	14	-69 787	-69 787	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 795	-11 576	-11 500	0
Regnskapsførerhonorar		-64 750	-114 755	-64 750	-68 000
Konsulenthonorar	7	-42 555	-139 567	0	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-50 613	-620 707	0	-5 600 000
Forsikringer		-57 568	-261 326	-40 000	0
Kommunale avgifter		0	-763 168	0	0
Kostnader MorGo Brl.	9	-138 531	0	0	0
Kostnader sameie		-2 733 096	-60 000	-2 721 000	-3 047 232
Energi/fyring		0	-1 428 347	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-8 404	-654 094	0	0
Andre driftskostnader	10	-11 549	-467 837	0	-366 034
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 428 597	-4 828 377	-3 054 230	-9 146 266
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 445 975	2 507 034	2 736 684	2 460 734
Innbetalt andel fellesgjeld		243 303	600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 689 278	3 107 034	2 736 684	2 460 734
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 574	7 627	0	0
Finanskostnader	12	-2 088 389	-1 783 645	-2 017 000	-2 480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 083 815	-1 776 018	-2 017 000	-2 480 000
ÅRSRESULTAT		605 463	1 331 016	719 684	-19 266
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		605 463	0		
Til annen egenkapital		0	1 331 016		

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	82 556 371	82 556 371
Tomt		11 022 000	11 022 000
Andre varige driftsmidler	14	488 512	558 299
SUM ANLEGGSMIDLER		94 066 883	94 136 670
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	300 826
Andre kortsiktige fordringer	15	4 100	21 773
Driftskonto OBOS-banken		558 012	1 164 678
Skattetrekkskonto OBOS-banken		918	513
Sparekonto OBOS-banken		309	299
SUM OMLØPSMIDLER		563 339	1 488 089
SUM EIENDELER		94 630 222	95 624 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Opptjent egenkapital	16	30 963 023	30 357 560
SUM EGENKAPITAL		31 263 023	30 657 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 920 245	36 747 253
Borettsinnskudd	18	27 427 500	27 427 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 347 745	64 174 753
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 229	226 249
Skyldige offentlige avgifter	19	1 735	1 307
Påløpte renter		11 286	180 645
Påløpte avdrag		0	50 452
Annen kortsiktig gjeld	20	2 203	333 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 454	792 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 630 222	95 624 759
Pantstillelse	21	93 427 500	93 427 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Borettslaget Parksiden

Lasse Jensen-aaris

Silje Muri

Sophie Karlsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 019 284
Kabel-TV	398 160
Kapitalkostnader på IN-lån 1	507 432
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	-1 904
Kapitalkostnader IN lån 2	1 948 713
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-6 488
Overført til kapitalkostnader	-2 447 753
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 417 444

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert	9 375
SUM ANDRE INNTEKTER	9 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 600
Påløpte feriepengene	-2 203
Arbeidsgiveravgift	-30 146
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 949

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 586
SUM KONSULENTHONORAR	-42 555

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-13 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-380
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 613

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

NOTE: 9**KOSTNADER**

Kostnader MorGo Brl. Felleskostnader januar	-138 531
SUM KOSTNADER GARASJER	-138 531

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 912
Vaktmestertjenester	4 355
Renhold ved firmaer	-10 238
Andre fremmede tjenester	-1 117
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 549

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
SUM FINANSINNEKTER	4 574

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 637 727
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-426 399
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-24 263
SUM FINANSKOSTNADER	-2 088 389

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	91 850 000
Utskilt tomt	-11 022 000
Balkonger for 10 andeler	1 728 371
SUM BYGNINGER	82 556 371

Gnr.222/bnr.125

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod	
Tilgang 2021	659 500
Tilgang 2022	71 348
Avskrevet tidligere	-172 549
Avskrevet i år	-69 787
	488 512
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	488 512

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 2 IN lån	4 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 100

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 731 887
Egenkapital fra IN tidligere år	23 128 310
Egenkapital fra IN 2024	243 303
Reduksjon EK fra IN	-3 140 477
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 963 023

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS (TIDL. OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	496 328	
Nedbetalt i år	200 078	
		-303 594

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2010 (2006)	-42 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 981 634	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	304 498	
Nedbetalt tidligere, IN	9 599 865	
Nedbetalt i år, IN	58 514	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-28 355 489

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2010 (2006)	-22 122 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 068 975	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	79 129	
Nedbetalt tidligere, IN	13 528 445	
Nedbetalt i år, IN	184 789	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-7 261 162
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-35 920 245

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-27 427 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-27 427 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-918
----------------	------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-817
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 735
---	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 203
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 203
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
-----------------	------------

Pantelån	35 920 245
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	20 231 136
----------------------------	------------

TOTALT	83 578 881
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	82 556 371
-----------	------------

Tomt	11 022 000
------	------------

TOTALT	93 578 371
---------------	-------------------

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PARKSIDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PARKSIDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:20:15 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 23

5898 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter for perioden. Styremøtene har blitt gjennomført sammen Morgo Borettslag. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging og gjennomføring av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal.

Styret har hatt jevnlig møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Morgo Utvikling har nå solgt rettighetene til utbygging av lofts arealet og hva som skjer videre med loftet er ukjent

Økonomistyringen for Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene.

Styret har fortsatt sitt arbeid med utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til borettslaget.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at andelshaverne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

Valg av styrerepresentant

Sophie S. Karlsen flytter fra borettslaget og trekker seg som styremedlem

Det skal velges ett nytt styremedlem for periode 2025-2026

Andelshaver Simen Gald har meldt sitt kandidatur som styremedlem

Simen Gald, 31 år gammel mann frå fagre Stryn i vakre Sogn og Fjordane. Er for tida busett i Oslo, med adresse Mor Go` hjertas vei 23 oppe på Bjølsen. Jobbar som digital nettredaktør og kommunikasjonsrådgjevar i Arbeids- og inkluderingsdepartementet. Har tidlegare jobba som kommunikasjonsrådgjevar med ansvar for sosiale medier i Folkehelseinstituttet (FHI) under koronapandemien.

Fritida består av trening, fotografering, matlaging, gå turer i fjellet, og elles vere med familie og vener.

Som person er eg open for å prøve nye ting, liker å møte nye mennesker og blir av mange oppfatta som svært imøtekommande og omgjengeleg.

Det kan også fremmes benkeforslag på andre representanter som styremedlem

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5898 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PARKSIDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET PARKSIDEN

Organisasjonsnummer: 988891452

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 16:30, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Lasse Jensen-Aaris 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 Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Silje Jøsang Muri foreslått.

✓ 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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Styrets innstilling

videre

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

✓ Vedtatt. *Styrehonoraret foreslås videreført i samme størrelse for 2025-2026.

7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler. Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er: - enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler - enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdssrom - unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer - kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar - enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue. Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart innneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres innneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak:

Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

✓ Vedtatt. Enstemmig.

9. Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-

Borettslaget har i dag to IN lån, og et lån som ikke har IN avtale.

Det er ikke mulighet å sammenslå IN lån. Selskapet kan refinansiere sine lån i form av å flytte lånene sine fra en bank til en annen, for eksempel for å oppnå bedre rentebetingelser.

Det er derimot ikke mulig å låne opp på IN-lån, eller øke/reducere løpetid.

Det er ikke mulig med refinansiering, men borettslaget kan inngå en ny IN ordning for nytt lån, sak 10

Forslag til vedtak:

Lån til utskifting av vindu og balkong reduseres til NOK 4 900 000,- med 30 års løpetid.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Borettslaget har allerede IN ordning på to av borettslagets lån.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 26 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget

Fremmet av: Simen Gald

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget. Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjerest på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjerest på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Simen Glad

Følgende stilte til valg:

Simen Glad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546905618

Dokument

5898 Protokoll generalforsamling

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2025-05-15 17:45:49 CEST (+0200) av Mia

Gabrielsen (MG1)

Ferdigstilt den 2025-05-16 00:31:53 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mia Gabrielsen (MG1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

mia.gabrielsen@obos.no

+4794322418

Underskriverne

Lasse Jensen-Aaris (LJ)

lasse@agjoforvaltning.no

+4792452300

Signert 2025-05-16 00:31:53 CEST (+0200)

Silje Jøsang Muri (SJM)

silje_muri@msn.com

+4797570410

Signert 2025-05-15 18:27:51 CEST (+0200)

Mia Gabrielsen (MG2)

+4794322418

Signert 2025-05-15 17:46:55 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

