



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 417 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILKEFØRET 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 753 182	
Sum inntekter		1 753 182	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 636 435	
Sum kostnader		1 636 435	
Driftsresultat		116 747	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		942	
Sum finansinntekter		942	
Netto finans		942	
Ordinært resultat før skattekostnad		117 689	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 689	0
Årsresultat		117 689	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 689	
Sum overføringer og disponeringer		117 689	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		115 148	
Sum fordringer		115 148	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 545	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 545	
Sum omløpsmidler		377 693	0
SUM EIENDELER		377 693	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 689	
Sum opptjent egenkapital		117 689	
Sum egenkapital		117 689	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		196 911	
Annen kortsiktig gjeld		63 093	
Sum kortsiktig gjeld		260 004	
Sum gjeld		260 004	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 693	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 580833

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 417 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILKEFØRET 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 928 417 158
SILKEFØRET 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 753 182	
Sum inntekter		1 753 182	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 636 435	
Sum kostnader		1 636 435	
Driftsresultat		116 747	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		942	
Sum finansinntekter		942	
Netto finans		942	
Ordinært resultat før skattekostnad		117 689	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 689	0
Årsresultat		117 689	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 689	
Sum overføringer og disponeringer		117 689	



Organisasjonsnr: 928 417 158
SILKEFØRET 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		115 148	
Sum fordringer		115 148	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 545	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 545	
Sum omløpsmidler		377 693	0
SUM EIENDELER		377 693	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 689	
Sum opptjent egenkapital		117 689	
Sum egenkapital		117 689	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		196 911	
Annen kortsiktig gjeld		63 093	
Sum kortsiktig gjeld		260 004	
Sum gjeld		260 004	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 693	0



Organisasjonsnr: 928 417 158
SILKEFØRET 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

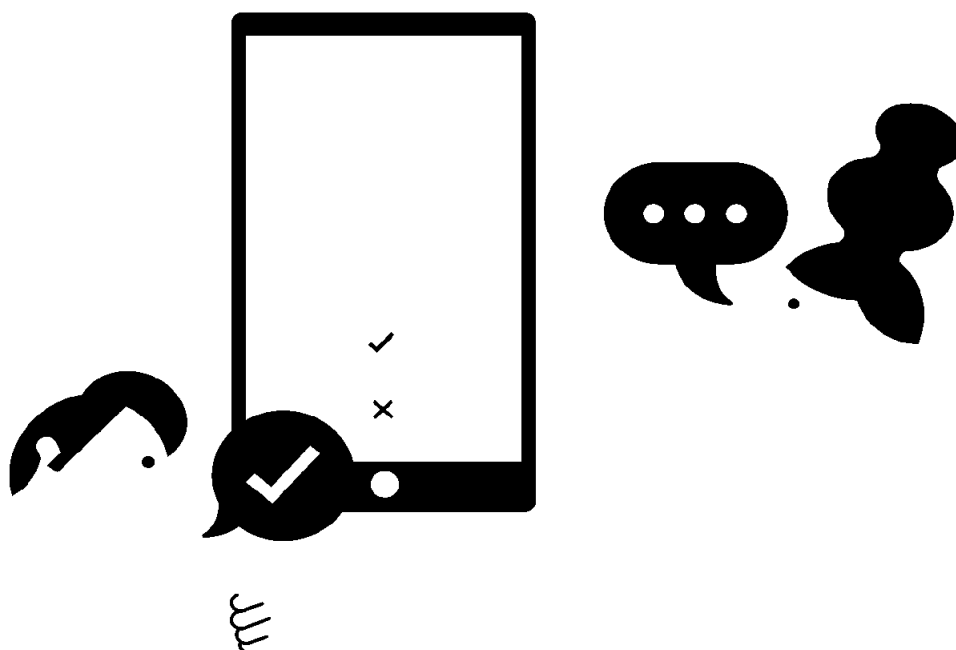
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsmøte 2023

Silkeføret 1 Boligsameie

29. juni 2023

Selskapsnummer: 1497



Velkommen til årsmøte i Silkeføret 1 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

29. juni 2023 kl. 18:00, Thon Hotel Snø, Snølia 20, 1470 Lørenskog..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Vedta husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Silkeføret 1 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet 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. 1504 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selve driften av de ulike sameiene skal vedtas i det enkelte sameiet.

Styret i sameie 1 og 2 har sittet i godt over 1 periode, 19 mnd. På grunn av den store arbeidsbelastningen dette har medført i form av overtagelse av nybygg, møtevirksomhet, overtagelsesbefaringer, reklamasjoner og tvistesaker, ønsker styret å be årsmøte om et ekstraordinært honorar for å dekke opp for tapt inntekt i perioden. Honoraret er beregnet ut fra at styret har sittet i 19 måneder. I den forbindelse har styret



sett for seg kr 100.000 til fordeling for en 12 måneders periode, men fordi det sittende styret har sittet 19 måneder, ber styret om å bli tilgodesett med hele perioden på 19 måneder.

Beregningen er gjort ut fra følgende:

12 måneder, kr 100.000 for 12 mnd.

19 måneder, $\text{kr } 100.000 / 12 \times 19 \text{ mnd.} = \text{kr } 158.000$

Styrets innstilling

Ekstraordinært honorar for perioden foreslås satt til kr 158.000.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært honorar for perioden foreslås satt til kr 158.000.

Sak 7

Vedta husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene som følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Godkjennes.

Vedlegg

2. Husordensregler.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styrene ønsker av praktiske årsaker at de 5 samme personene sitter i alle 3 styrene i Silkeføret. Silkeføret drives i dag av 3 forskjellige styrer. Silkeføret 1, Silkeføret 2 og Silkeføret Parkeringssameie. Dette er en lite effektiv måte å drive våre sameier på. Fram til en sammenslåing ønsker de sittende styrer at de samme personene tar plass i de 3 forskjellige styrene og at den daglige driften går via Parkeringssameie.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cristian Rodriguez Rivera
Cristian har ledet Silkeføret 1 og Parkeringssameie siden oppstart. Kontinuiteten er viktig og spesielt nå som man ønsker å slå sammen de 3 sameiene.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Chris Giller
Chris er en praktisk og løsningsorientert person som har bistått med befaringer og finne løsninger på ulike punkter gjennom den innværende perioden, og ønskes videre inn i den neste styreperioden.
- Daud Malik
Daud har hatt ansvaret for det økonomiske i sameie 1 og delvis i Parkeringssameie innværende periode og vil bistå Merete ved behov.
- Merete Fosnes
Merete blir ansvarlig for det økonomiske i alle 3 sameiene.

Hun er derfor en viktig nøkkelperson for sammensettingen av styret 2023-24

- Steinar Jonassen
Steinar har vært aktiv på alle fronter og er en svært viktig del av det nye styret. Han har hatt mye av dialogen opp mot utbygger og Selvaag. I tillegg har han til tider fungert som vår "egen vaktmester" og kjenner anlegget veldig godt.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rubakan Thurupan
Rubakan har vært styreleder i Silkeføret 2 det første året. Hans kompetanse ønskes videre i styret slik at vi sikrer god kontinuitet videre.
- Stefan Weber



Stefan har vært styremedlem i Silkeføret 1 det første året. Hans kompetanse ønskes videre i styret slik at vi sikrer god kontinuitet videre.

Sak 9

Valgkomite

Styret skal i utgangspunktet ikke selv velge hvem som bør og skal sitte i styret. Dette er noe en valgkomité skal gjøre underveis i styreperioden med bakgrunn i behov og ønsker fra det sittende styret.

Arbeidet består i å spørre og høre om det er noen i sameiet som ønsker å stille til valg, deretter finne egnede personer og sette sammen et godt styre med bakgrunn i de behov eller mangler som styret har på det gitte tidspunktet.

Valgkomitéen leverer sin innstilling til årsmøte.

På årsmøte vil det uansett kunne gjøres andre valg.

Innstilling

Styret ønsker at 2 personer melder seg for å bistå som Valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Velges av årsmøte

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøte



1497 Silkefåret 1 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928417158
Årsrapport og årsregnskap for 2022

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cristian Rodriguez Rivera	Ødegårds Vei 53
Styremedlem	Chris Mikael Giller Andersson	Ødegårds Vei 53
Styremedlem	Daud Malik	Ødegårds Vei 55
Styremedlem	Stefan Weber	Ødegårds Vei 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via **Vibbo.no** eller e-post silkeforet1@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om ditt eierforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din garasje plass, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Silkefåret 1 Boligsameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Silkefåret 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928417158, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 106/257

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

Silkefåret 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BORI fram til 30.04.2023. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen fra 01.05.2023 i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 25909116. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



1497 Silkeføret 1 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928417158
Årsrapport og årsregnskap for 2022

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

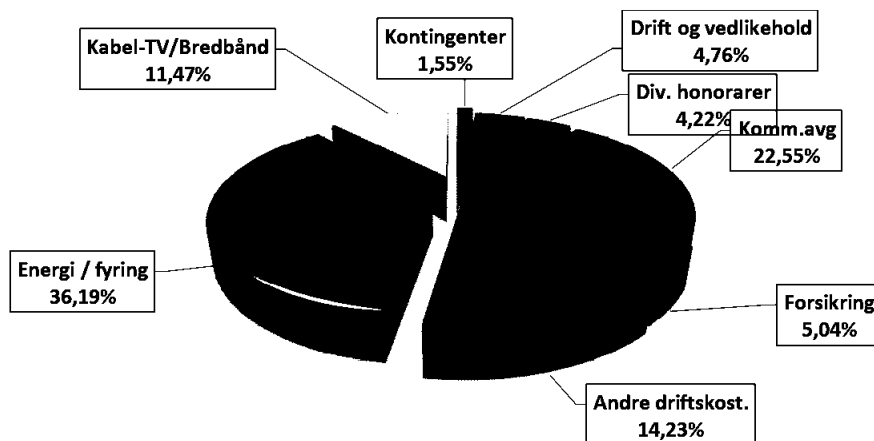
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 117 689.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Kostandsdiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2022:





1497 Silkeføret 1 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928417158
Årsrapport og årsregnskap for 2022

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 141 300 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Posten er budsjettert tilsvarende 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Silkeføret 1 Boligsameie.

Lån

Silkeføret 1 Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Silkeføret 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silkeføret 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 117 689. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no
11



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 5. juni 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no
12



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Silkeføret 1 Boligsameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Silkeføret 1 Boligsameie org.nr. 928417158





Resultatregnskap 2022

Silkeføret 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023		
Inntekter						
	Felleskostnader	1	1 535 462	0	1 407 400	1 508 720
	Annen driftsinntekt	2	217 720	0	222 000	24 000
	Sum driftsinntekter		1 753 182	0	1 629 400	1 532 720
Kostnader						
	Lønnskostnad	3	0	0	114 100	114 100
	Konsulenttjenester	4	65 673	0	111 000	83 300
	Kontingenter		26 000	0	0	0
	Rep og vedlikehold	5	133 807	0	151 100	141 300
	Forsikringer		76 107	0	70 000	72 000
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt		370 933	0	460 000	460 000
	Energi og fyring	6	606 323	0	90 000	270 000
	Kabel-TV og telefoni		172 077	0	172 500	191 220
	Driftskostnader	7	180 489	0	253 400	183 400
	Leiekostnader		800	0	0	0
	Andre driftskostnader	8	4 225	0	26 000	17 400
	Sum driftskostnader		1 636 435	0	1 448 100	1 532 720
	Driftsresultat før finansposter		116 747	0	181 300	0
Finansielle poster						
	Finansinntekt		941	0	0	0
	Sum finansposter		941	0	0	0
	Årsresultat		117 689	0	181 300	0
	Overført til annen egenkapital	9	117 689	0	0	0
	Sum disponering		117 689	0	0	0

Resultatrapport 2022 for Silkeføret 1 Boligsameie





Balanse 31.12.2022

Silkeføret 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	48 241	0
Kundefordringer	66 907	0
Sum fordringer	115 148	0
Bankinnskudd, kasse o.l.	262 545	0
Sum omløpsmidler	377 693	0
SUM EIENDELER	377 693	0

Balanserapport 2022 for Silkeføret 1 Boligsameie





Balanse 31.12.2022

Silkeføret 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	117 689	0
Sum egenkapital		117 689	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		196 911	0
Annen kortsiktig gjeld		63 094	0
Sum kortsiktig gjeld		260 004	0
Sum gjeld		260 004	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 693	0

Silkeføret 1 Boligsameie

Cristian Rodriguez Rivera
Styrets leder

Chris Mikael Giller Andersson
Styremedlem

Daud Malik
Styremedlem

Stefan Weber
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Silkeføret 1 Boligsameie





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	39 600	0	59 400	0
Generelle felleskostnader	1 306 887	0	1 180 000	0
Kabel-TV/Bredbånd	188 975	0	168 000	0
Sum felleskostnader	1 535 462	0	1 407 400	0

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	217 720	0	222 000	24 000
Sum andre driftsinntekter	217 720	0	222 000	24 000

Av andre inntekter gjelder oppstartskapital kr 192.670 og kr 24.00 velferdskontigent.





Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	0	0	114 100	114 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	0	0	30 000	0
Forretningsførsel	59 423	0	55 000	0
Revisjon	6 250	0	6 000	0
Vedlikeholdsplan	0	0	20 000	0
Sum konsulenttjenester	65 673	0	111 000	0

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.





Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	22 500	0
Brannsikring	31 180	0	26 600	0
Bygninger	34 710	0	10 000	0
Dugnad	0	0	2 000	0
Egenandel	0	0	10 000	0
Elektro	0	0	20 000	0
Heis	0	0	30 000	0
Utvendig anlegg	67 917	0	10 000	0
VVS	0	0	20 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	133 807	0	151 100	0

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	287 822	0	50 000	0
Strøm	318 500	0	40 000	0
Sum energi og fyring	606 323	0	90 000	0

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	3 825	0	0	0
Renhold	4 289	0	0	0
Sameie/velforening	84 552	0	133 400	0
Vaktmester	87 823	0	120 000	0
Sum driftskostnader	180 489	0	253 400	0





Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	429	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	0
Sum driftsmateriale	429	0	5 000	0
Generalforsamling	1 596	0	10 000	0
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	0
Sum kontorkostnader	1 596	0	15 000	0
Bank og kortgebyrer	2 200	0	6 000	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 200	0	6 000	2 400
Sum andre driftskostnader	4 225	0	26 000	2 400

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	117 689	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	117 689	0
Annen egenkapital 31.12	117 689	0
Sum egenkapital 31.12	117 689	0



Note 10 Arbeidskapital

	2022	2021
<hr/>		
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	117 689	0
B. Årets endring i arbeidskapital	117 689	0
C. Arbeidskapital 31.12	117 689	0
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	377 693	0
- Kortsiktig gjeld	260 004	0
= Arbeidskapital 31.12	117 689	0
<hr/>		





1497 Silkeføret 1 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928417158
Årsrapport og årsregnskap for 2022

Styrets arbeid

Generelt

Styreperioden har vært noe forlenget på grunn av diverse årsaker, selv om den normalt kun varer et kalenderår og går fra årsmøte til årsmøte. Denne perioden har vært utfordrende, spesielt med tanke på overtagelsen av byggene og felles uteområder, oppstart av drift, og samarbeidet med entreprenørene som har levert til Silkeføret.

Reklamasjoner

Vårt arbeid har blant annet omhandlet en rekke overtagelser, feilrettelser, og garantibefaringer for alle bygg og parkeringsanlegg. Det ble hovedsakelig utført befaringer i de tre første byggene (BYGG A-C) samt parkeringskjelleren.

Forretningsfører

Over perioden har vi hatt seks forskjellige kontaktpersoner på grunn av flere forhold, inkludert oppsigelser hos BORI. Dette har skapt utfordringer i driften og medført at styret ofte har måttet starte prosesser på nytt. Styret hatt store utfordringer med vår forretningsfører, BORI.

Til tross for gjentatte oppfordringer, har de ikke klart å løse selv grunnleggende oppgaver knyttet til vår forretningsførsel. Dette har resultert i en unødvendig belastning på styret og forsinket vår evne til å kommunisere effektivt med beboerne. På grunn av disse utfordringene valgte vi å avslutte vår avtale med BORI og inngå en ny avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Telenor

Det har også vært nødvendig å endre vår avtale med Telenor for å bedre tilpasse løsningen til beboernes behov. Den nye avtalen er nå på plass og beboerne kan tilpasse innholdet etter eget ønske.

Innbrudd, kameraovervåking

Under vår styreperiode opplevde vi dessverre innbrudd i bodområder og gjentatte innbrudd i garasjen. Vi har derfor innhentet tilbud på kameraovervåking i hele P-kjelleren, som vil bli presentert på årsmøtet for avstemming.

Fasade

Det ble også oppdaget en mangel i leveransen av glassfasade, hvor vi mottok klart glass istedenfor sotet glass som lovet. Vi inngikk dialog med utbyggeren om saken, og resultatet ble en økonomisk kompensasjon på 650.000 kr for mangelen.

Sammenslåing av sameiene

Styret har også utfordret utbyggeren på spørsmålet om sammenslåing av sameier, siden prospektene for salgstrinnene i Silkeføret inneholdt variert informasjon om dette. Vi har bedt utbyggeren dekke kostnaden for sammenslåingen av sameie 1 og 2, men hittil har kun sameie 1 sin del blitt godkjent.

Uteområder

På dugnad har vi ryddet i uteområdene og vasket og ryddet i parkeringskjelleren. Vi vil fortsette å gjennomføre en vårdugnad hver vår for å holde fellesområdene pene og ryddige. Styret har vært veldig engasjert i fellesområdene våre. Vi har samarbeidet tett med landskapsarkitekten for å sørge for at det blir plantet trær og busker som er vakre, men også hardføre og lettstelte. Det er installert ny utendørsbelysning for å skape en tryggere og mer innbydende atmosfære om kvelden.

Vibbo, alt om der du bor

Styret har også arbeidet med å etablere en god kommunikasjonskanal gjennom Vibbo. Alle seksjonseierne har tilgang til Vibbo enten via nettleseren <https://vibbo.no/> eller via appstore for iPhone og Android.



1497 Silkeføret 1 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928417158
Årsrapport og årsregnskap for 2022

Vibbo vil fungere som en kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne, samt være en plattform for viktig informasjon som vedtekter, husordensregler, innkallinger og protokoller fra årsmøter, vedlikeholdsveiledninger og kontaktinformasjon til styret.

Husordensregler, parkeringsbestemmelser, branninstruks

Styret har også arbeidet med etablering av husordensregler, parkeringsbestemmelser og branninstruks for sameiet. Disse dokumentene vil bli distribuert til alle leilighetene når de er ferdigstilt.

Beboerhenvendelser

Styret har også arbeidet med å håndtere diverse henvendelser og klager fra beboerne. Vi har prioritert å løse alle saker på en rettferdig og effektiv måte, med tanke på sameiets beste.

Vi takker alle beboere for deres forståelse og tålmodighet i denne perioden. Vi gleder oss til å fortsette arbeidet med å gjøre Silkeføret Sameie til et trygt, vakkert og hyggelig sted å bo.

Årsregnskap og budsjett vil bli presentert i detalj på det kommende årsmøtet.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Silkeføret



Utkast til 1:
HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIENE I SILKEFØRET

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. All kasting av sneiper ut på felleskapets tomt er strengt forbudt.

Hamring, boring og annet arbeid eller apparater som skaper støy kan kun skje i tidsrommet 07.00-20.00 på hverdager og i tidsrommet 12.00-18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i fellesområder eller utenfor oppganger. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller evakueringsveier.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen og styret forbeholder seg retten til å viderefakturere slike kostnader.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.



§ 4. Postkasseskilt.

Alle postkasser i sameiet skal ha reglementerte postkasseskilt, i henhold til sameiets husordensregler. Eiere bestiller postkasseskilt til seg selv eller eventuelle leietakere i henhold til gjeldende rutine på styreplattform. Kun styret kan oppdatere navnetablåene ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene. Oppdatering av tablå bestilles ved å sende melding til styret via tema i styreplattform. Kun seksjonseier kan bestille en slik endring.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne feilaktig skilting av postkasser, og eier vil motta klage.

Klage fra forretningsfører medfører seksjonseier kostanden sameier blir påført av hendelsen, og vil bli viderefakturert uten varsel.

§ 5. Felles uteområder.

Garasje:

Parkeringsvakt følger opp gjesteparkeringen i sameiet.

Se skilting for parkering av personbiler. Parkering skal skje innenfor oppmerket område. Gjesteparkeringsplassene er kun for gjestene våre, altså gjester som er på besøk til beboere i sameiet. Beboere får IKKE bruke gjesteparkeringen, med egen bil eller når du låner bil fra andre, har leiebil, firmabil, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende.

Det er ikke lov til å parkere på gårdsplassen foran byggene, dvs Ødegårdsvei 53 - 59. Da blir man bøtelagt/tauet bort.

Trenger deres gjester parkering for mer enn det sameiet tilbyr, så er det et stort parkeringshus foran Snø.

Alle som bor i sameiet har fått innlogging til siden, for gjesteregistrering. Du logger selv inn gjesten din og passordet skal ikke deles med familie/venner/bekjente.

Følg skiltingen i sameiet.

Det er 2 ulike valgmuligheter:

1. 6 timer parkering pr døgn.
2. 2 hele døgn med 4 døgn karantene.
3. 3 hele døgn med 4 døgn karantene.

Gårdsplassen:

All kjøring og parkering på gårdsplassen utover de små stiene som går foran avfallsbeholdere er forbudt. Dette gjelder spesielt kjøring over «bekken». Det er ikke muligheter for seksjoner å kjøre nært byggene på gårdsplassen da en må kjøre over bekken. Gangveien som går på baksiden av byggene er en kommunal gangvei, med de regler som gjelder.

Fotballbane/ isbane:



Banen vil etter sesong bli utstyrt med mål og kan brukes av alle. Det bes om at de personer som bruker banen viser hensyn og gir plass slik at alle som ønsker kan bruke banen. Ta hensyn til store og små.

Det skal være alminnelig ro kl 2200, det er lov med bruk av banen etter dette, men det skal ikke sjenerende mtp støy tilknyttet aktiviteten.

Drivhus:

Drivhuset er for alle og førstemann til mølla prinsippet gjelder. Det kan også holdes av på spesifikke dato og tidspunkter ved å sende melding til styret via tema i Vibbo, «Felles uteområdet».

Plantekasse:

Det er mulig for beboere å få tildelt område i plantekassen, hvis en ønsker å beplante ulike typer grønnsaker eller planter. En søker om det via tema i Vibbo, «Felles uteområdet».

Fontene:

Den vil være påskrudd og fungerende i sommerhalvåret mellom 0800 – 2200.

Det er viktig at søppel, sneiper og andre uønskede ting ikke finner veien inn i fontenen, da dette vil kunne tette pumpene og skape kostnader som sameiet.

§6. Avfallshåndtering.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og avfallsstasjoner er ikke tillatt.

Brudd på dette vil medføre utsending av faktura for kostnaden på utført arbeid.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde sortert avfall etter ROAF's gjeldende retningslinjer.
- Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Store esker og lignende må kappes opp i mindre biter slik at avfallstasjonen egenskaper ikke forringes.
- Glass og metallemballasje skal kastes i egnet beholder
- Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Det skal ikke oppbevares søppel på egen balkong eller terrasse. Dette gjelder også tomme pappesker og lignende.

Seksjonseier er ansvarlig for at innleid arbeidskraft følger husordensreglene. Det skal ikke under noen omstendigheter plasseres container, containersekk eller avfall fra oppussing og lignende på sameiets tomt uten at dette er søkt om til styret via tema i Vibbo.



§ 7. Renovering - og oppussingsarbeider.

Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av større arbeider i seksjonen.

Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene. Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Inspeksjonsluker og ventilasjonsluker må ikke tildekkes slik at tilgang umuliggjøres.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i egen seksjon. Seksjonseier er selv ansvarlig for at brannvarslere ikke demonteres, arbeider som må utføres i seksjon for å rette slikt vil bli fakturert seksjonseier.

§ 9. Dyrehold.

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Styret skal informeres om dyrehold.
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser, plantekasser og andre beplantede områder. Fellesområdet skal ikke brukes som «hundegård»
5. Hensynta god avstand til seksjoner i 1 etasje, ved lufting av dyr.

§ 10. Dugnad.

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten.

Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300 pr dugnad. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret vil registrere oppmøte og gi beskjed til forretningsfører som sørger for fritak av gebyr det påfølgende halvår.

Styret er pålagt å varsle dugnad minimum 3 uker i forkant.

For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave.

For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver.



Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad.

§11. Brudd på husordensreglene.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret via tema i Vibbo «Naboklage».

Styret har fullmakt til å bøtelegge seksjonseier ved overtredelser av husordensreglene etter at seksjonseier er varslet.

Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til å fastsette gebyrer på inntil kr. 1000,- eller belaste sameiets reelle kostnader til formålet.

Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleveres, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av seksjonseieren.

§ 12. Utleie av seksjonen.

Ved utleie av seksjonen skal styret underrettes med kontaktinfo på leietaker samt oppdatere/ legge denne informasjonen inn i OBOS plattformen. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger sameiets regelverk. Styret gis fullmakt til å utstede gebyr til seksjonseier i de tilfeller styret ikke har fått info og Vibbo ikke er oppdatert.

§ 13. Rensing av sluk på terrasse/balkong.

For å unngå skade, må den enkelte seksjonseier påse at sluk og drenering på terrasse/balkong holdes fritt for is, snø, løv og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 14. Fasadeendringer.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Styret har adgang til å gi pålegg om fjerning av endringer i strid med føringene i overnevnte



avsnitt. Fristen for retting av forholdet settes til 14 dager fra varsel er sendt. Hvis forholdet ikke er rettet innen fristen, har styret adgang til selv å utføre nødvendige tiltak for retting av forholdet. Kostnadene knyttet til de nødvendige tiltakene, dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 15. Bruk av grill.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 16. Ventilasjon i leiligheter og fellesområder

Ventilasjonsanlegget er justert inn av leverandøren av ventilasjonsanlegget. Seksjonseier skal ikke under noen omstendigheter justere på luftmengden i egen seksjon da dette vil forringe funksjonen i resten av bygget.

§ 17. Elbil lader

Det er mulig å etablere ladepunkt for el-bil i parkeringskjeller. Styret må kontaktes før etablering slik at man sikrer at det etableres ladepunkt som "kommuniserer" med resten anlegget.

§ 18. Brannalarm

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn FDV dokumentasjon som er tilgjengelig i Viscenario. Ved utløsning av brannalarm går det varsel direkte til Romerike Brannvesen. Kostnader til utrykning vil faktureres direkte til seksjonseier som løser ut alarmen.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 1497 **Selskapsnavn:** Silkeføret 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.