



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 586 871
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILKEFØRET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 174 080	2 180 038
Sum inntekter		3 174 080	2 180 038
Kostnader			
Lønnskostnad		180 278	
Annen driftskostnad		1 963 433	1 821 344
Sum kostnader		2 143 711	1 821 344
Driftsresultat		1 030 369	358 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 369	1 099
Sum finansinntekter		6 369	1 099
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 369	1 099
Resultat før skattekostnad		1 036 738	359 793
Årsresultat		1 036 738	359 793
Totalresultat		1 036 738	359 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 036 738	359 793
Sum overføringer og disponeringer		1 036 738	359 793



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		295 538	
Sum varige driftsmidler		295 538	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		295 538	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		591 738	220 073
Sum fordringer		591 738	220 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		938 861	633 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 861	633 439
Sum omløpsmidler		1 530 600	853 512
SUM EIENDELER		1 826 138	853 512

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 396 533	359 793
Sum opptjent egenkapital		1 396 533	359 793
Sum egenkapital		1 396 533	359 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		322 616	442 865
Annen kortsiktig gjeld		106 989	50 854
Sum kortsiktig gjeld		429 605	493 719
Sum gjeld		429 605	493 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 138	853 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551573

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 586 871
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 928 586 871
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 174 080	2 180 038
Sum inntekter		3 174 080	2 180 038
Kostnader			
Lønnskostnad		180 278	
Annen driftskostnad		1 963 433	1 821 344
Sum kostnader		2 143 711	1 821 344
Driftsresultat		1 030 369	358 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 369	1 099
Sum finansinntekter		6 369	1 099
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 369	1 099
Resultat før skattekostnad		1 036 738	359 793
Årsresultat		1 036 738	359 793
Totalresultat		1 036 738	359 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 036 738	359 793
Sum overføringer og disponeringer		1 036 738	359 793



Organisasjonsnr: 928 586 871
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		295 538	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		295 538	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		591 738	220 073
Sum fordringer		591 738	220 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 861	633 439
Sum omløpsmidler		1 530 600	853 512
SUM EIENDELER		1 826 138	853 512
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 396 533	359 793



Sum opptjent egenkapital	1 396 533	359 793
Sum egenkapital	1 396 533	359 793
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	322 616	442 865
Annen kortsiktig gjeld	106 989	50 854
Sum kortsiktig gjeld	429 605	493 719
Sum gjeld	429 605	493 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 826 138	853 512



Organisasjonsnr: 928 586 871
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1504

Silkeføret 2 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Silkeføret 2 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:

14. mai 2024 kl. 19:00, 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. Sammenslåing av Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie
7. Tilføring av nytt punkt i vedtektenes pkt. 4.1: Dugnadskompensasjon
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Silkeføret 2 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Forretningsfører stiller som møteleder

Forslag til vedtak

Forretningsfører stiller som møteleder, godkjennes

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 [Forretningsfører] 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1504 Silkeføret 2 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Sammenslåing av Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i begge boligsameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Begge styrene har besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing. En sammenslåing har også vært intensjonen i salgsprosessen fra Selvaag.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameiene vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA.

Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. Sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.



Vedtektsendringene medfører ingen endringer av vesentlig karakter.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Størrelsen på egenkapitalen fastsettes ved at OBOS Eiendomsforvaltning AS gjør opp regnskap ved årsskiftet eller setter opp økonomisk rapport pr. sammenslåingsdato. Sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 106, bnr. 259, snr. 1-118 i Lørenskog kommune.

Se vedlegg for nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Liste over seksjonene og eierbrøk følger vedlagt. Samtlige seksjoners teller opprettholdes, mens nevneren blir summen av de to nevnerne i de opprinnelige sameiene.

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling til saken: Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie i Lørenskog kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Silkeføret 2 Boligsameie beholder sitt gnr 106, bnr 259 og sine snr 1-78, mens Silkeføret 1 Boligsameie sine seksjoner får nytt bnr 259, snr 79 til 118, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 79, snr 2 blir snr 80 osv

Sameiets nye navn blir Silkeføret Boligsameie.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

Nye vedtekter: Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet: Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie vedlegges.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

2. Eierbrøk.pdf

3. Silkeføret Boligsameie, nye vedtekter.pdf



Sak 7

Tilføring av nytt punkt i vedtektenes pkt. 4.1: Dugnadskompensasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet ønsker å gjennomføre to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Seksjoner som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 per dugnad som utgjør 50kr per måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed 600kr.

Summen innkreves fra alle seksjoner gjennom felleskostnader og dermed gis tilbake til seksjoner som stiller på dugnad. Seksjoner som ikke stiller på dugnad bidrar til felleskapet med 300kr. Disse midlene vil f eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av av fellesområder samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden, påfølgende måned.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato 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 samme dag eller etter endt dugnad.

Styrets innstilling

Styret råder årsmøte om å godkjenne innføringen av denne saken.

Forslag til vedtak

Godkjenning av nytt punkt i vedtektenes pkt. 4.1, åttende ledd: «Seksjoner som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon som utgjør 50kr per måned. Summen innkreves fra alle seksjoner gjennom felleskostnader og refunderes til seksjoner som stiller på dugnad.»

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000, for arbeid utført i alle sameiene i Silkeføret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000, for arbeid utført i alle sameiene i Silkeføret.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Styresammensetning og varamedlemmer.

Innstilling

Håper 2 personer ønsker å stille som styremedlemmer for 1 år og 2 personer som varamedlemmer for 1 år.

Disse velges på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Cecilia Ade-Cole

Cecilia jobber som pilot i Widerøe Flyveselskap AS. Hun er en engasjert beboer i Silkeføret og har alltid vært på tilbudssiden til dagens styre. Cecilia bor i D-blokk sammen med sin mann Ralph. Vi er sikre på at Cecilia blir en fin tilvekst til styret i sameiet og at hun kan gå inn og løse mange av oppgavene som Steinar har hatt fram til nå.

- Mats Bergendahl

Mats har god kunnskap fra tidligere styrelederverv og som medlem. Han har juridisk bakgrunn og vil kunne være til god hjelp mht reklamasjoner og tvistesaker mot utbygger.

Mats er tenkt å ta over arbeidsoppgavene til tidligere styremedlem, Daud.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Sak 10

Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



1504 Silkefåret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport for 2023

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	Merete Lovise Olsen Fosnes	Ødegårds Vei 57
Styremedlem	Steinar Jonassen	Ødegårds Vei 61
Styremedlem	Daud Malik	Ødegårds Vei 55
Varamedlem	Iselin Helene Karlsrud	Ødegårds Vei 57
Varamedlem	Stefan Weber	Ødegårds Vei 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via **Vibbo.no** eller e-post silkeforet2@styrommet.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 2 Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

Silkefåret 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928586871, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer: 106/259

Postadresse: S. 1504 Silkefåret 2 Boligsameie, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Fakturering: Leverandører bør sende fakturaer som EHF til organisasjonsnummeret deres, eller som PDF til fakturamottak@obos.no.

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

Silkefåret 2 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.



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3840575. 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.

Innboforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller sørge for at leietaker har tilsvarende forsikring.

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak korrigerings av energiregnskapet for mars-september 2023 og tilbakeføring av avsatt leverandørgjeld.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi.

Resultat

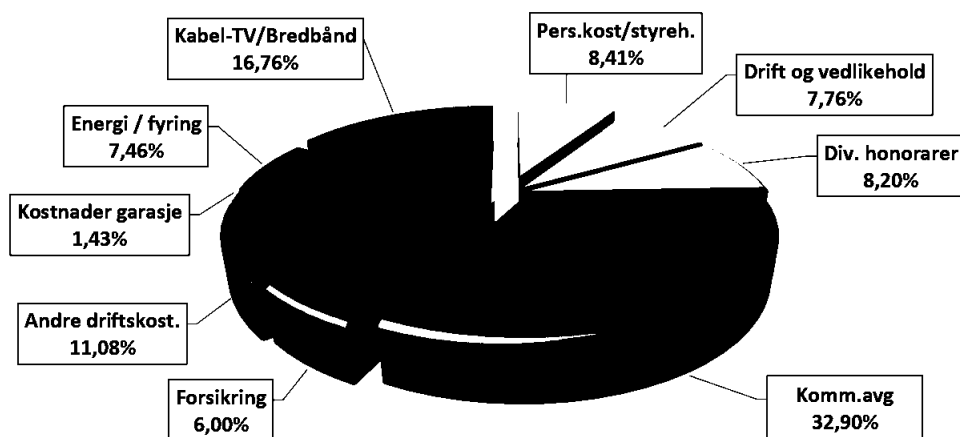
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 100 995.

1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2023:



Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Kommentarer til budsjett for 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 405 000 til løpende vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Det er avsatt 364 000 til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Silkeføret 2 Boligsameie.

Lån

Silkeføret 2 Boligsameie har ingen lån.



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Kapitalinnkalling og økning av felleskostnadene fra 01.07.2024

De kommunale avgiftene for vann/avløp faktureres i sin helhet via Silkeføret Parkeringssameie. Innkrevningen fra Lørenskog Kommune har igjennom regnskapsåret 2023 vist seg for lav i forhold til det faktiske forbruket. Realiteten er at avregningen for 2023 viser at det stipulerte beløpet fra Lørenskog Kommune kun dekker 1/3 av det faktiske forbruket. Som en konkret følge av dette, har ikke boligselskapet midler til å dekke inn kosten for avregningen og må derfor hente inn kapital. I Silkeføret 2 Boligsameie vil det hentes inn kapital fra eieren på kr 315 000 som vil kreves inn iht. den enkeltes eierbrøk. Innkrevningen vil iverksettes i løpet av kort tid.

I tillegg er det nødvendig å øke felleskostnadene med 20% fra 01.07.2024. Tiltakene som nå iverksettes vil styrke økonomien til boligselskapet.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Silkefåret 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silkefåret 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 1 036 738. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 avviklet.

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@slmrevisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



12 av 124 | Silkefåret 2 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

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, 23. april 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
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



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

SIGNICAT



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 665 381	1 847 256	2 686 000	3 041 000
Andre inntekter	3	508 699	332 782	46 800	315 000 ¹
SUM DRIFTSINNEKTER		3 174 080	2 180 038	2 732 800	3 356 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 278	0	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-158 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 013	0	0	-6 300
Forretningsførerhonorar		-112 088	-70 624	0	-126 000
Konsulenthonorar	7	-57 611	-6 250	-127 800	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-166 299	-86 653	-230 000	-405 000
Forsikringer		-128 684	-91 725	-101 000	-125 400
Kommunale avgifter	9	-705 305	-410 710	-813 000	-411 000
Andre anlegg ²		0	-162 975	-255 900	-483 000
Kostnader sameie	16	-30 724	0	0	-124 200
Energi/fyring	10	-159 983	-659 170	-445 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 278	-208 884	-327 600	-316 000
Andre driftskostnader	11	-237 447	-124 353	-278 000	-409 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 143 711	-1 821 344	-2 692 400	-2 970 600
DRIFTSRESULTAT		1 030 369	358 694	40 400	385 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 369	1 099	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 369	1 099	0	0
ÅRSRESULTAT		1 036 738	359 793	40 400	385 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 036 738	359 793		

¹ Kapitalinnkalling

² Kommunale avgifter, vann/avløp 6 måneder



1504 Silkefåret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	295 538	0
SUM ANLEGGSMIDLER		295 538	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 184	129 895
Forskuddsbetalte kostnader		92 700	90 178
Andre kortsiktige fordringer	13	351 586	0
Energiavregning	14	106 269	0
Driftskonto OBOS-banken		938 861	0
Innestående i andre banker		0	633 439
SUM OMLØPSMIDLER		1 530 600	853 513
SUM EIENDELER		1 826 138	853 513
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 396 533	359 794
SUM EGENKAPITAL		1 396 533	359 794
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 189	0
Leverandørgjeld		322 616	442 865
Annen kortsiktig gjeld	15	92 800	50 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		429 605	493 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 138	853 513
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	662 578	0

Lørenskog, 18.04.2024

Styret i Silkefåret 2 Boligsameie

Cristian Rodriguez Rivera /s/ Chris Mikael Giller Andersson /s/ Merete L. Olsen Fosnes /s/

Steinar Jonassen /s/ Daud Malik /s/



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

PRINSIPPENDRINGER

Eierandeler i annet selskap

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Disse andelene har ikke blitt innarbeidet i tidligere årsregnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 114 794
Kabel-TV	358 450
Garasjeleie	124 200
Velforening	62 400
Korr. fjernvarme	5 537
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 665 381



1504 Silkefåret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakeførte administrasjonskostnader BORI	7 497
Tilbakeføring av skyldig beløp energiavregning 2022	3 091
Korrigering i forbindelse med bokført energiavregning mars-september 2023	281 885
Oppstartskapital	4 950
Opprydning reskontro	162
Tilbakeføring av feilaktig avsatt leverandørgjeld av Bori	206 159
Ukjent innbetaling	4 954
SUM ANDRE INNTEKTER	508 699

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 278
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 278

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 158 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 013.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 406
Ista Norge AS	-20 210
BORI BBL	-14 995
SUM KONSULENTHONORAR	-57 611

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 407
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 170
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 299

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-705 305
--------------------	----------



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-705 305
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-142 359
Andre fyringskostnader	-17 624
SUM ENERGI / FYRING	-159 983

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-66 763
Renhold ved firmaer	-85 478
Andre fremmede tjenester	-444
Andre kontorkostnader	-4
Kontingenter	-80 170
Bank- og kortgebyr	-3 087
Konstaterte tap	-1 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 447

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 016
SUM FINANSINTEKTER	6 369

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lån til Silkeføret Parkeringssameie. Kapitalinnkalling i Parkeringssameie	315 950
Kreditnota for 2023 fra OBOS Eiendomsforvaltning, effektueres i 2024	35 636
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	351 586

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 4.kv. 2023	-183 117
SUM INNTEKTER	-183 117

KOSTNADER

Administrasjon lsta 4.kv. 2023	17 206
Fjernvarme 4.kv. 2023	391 404
SUM KOSTNADER	408 609

Uoppgjorte avregninger (mars-september 2023)	-119 224
--	----------

SUM ENERGIAVREGNING	106 269
----------------------------	----------------



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse avsetninger 2022/2023 gjort av BORI, avklares i 2024	-92 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-92 800

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 35,62 % av Silkeføret Parkeringssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Silkeføret parkeringssameie.

Garntiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Silkeføret Parkeringssameie og utgjør kr 662 578.

Selskapets andel i Silkeføret Parkeringssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Silkeføret Parkeringssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Annenn informasjon om sameiet

Styrets arbeid 2023–2024

Styreperioden har vært preget av stigende renter, økte kostnader fra alle hold samt en lang og kald vinter, noe som har preget oss alle.

Styrets hovedfokus for året

Styret har hatt fokus på å følge opp reklamasjoner som stadig oppstår, rette feil og gjøre nødvendige forbedringer på systemer.

Styret har siden byggene ble overlevert sett viktigheten av å slå sammen de 3 sameiene, Silkeføret består av så raskt som mulig. Vi har derfor gjort forberedelser for å kunne stemme over dette på årsmøtet og starte arbeidet.

Det er gjennomført 12 styremøter, 1 dugnad, 1 HMS-runde og flere møter med utbygger og leveranseansvarlige i denne styreperioden.

Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og å benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Dette har over tid vist seg å være nyttig for styret og beboere. Det er til tider likevel en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon, så det er derfor viktig at alle følger med på det som blir lagt ut, og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (medboere/leietakere).

Økning av felleskostnader

Grunnet stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser så vi oss nødt til å øke felleskostnadene med 20% fra og med 1. Juli 2024. I tillegg må vi også gjennomføre en kapitalinnhenting på totalt kr 500.000,- / fordelt med 184.050,- i S1 og 315.950,- i S2. Dette er nødvendig for å betale for allerede mottatte fakturaer for utførte tjenester, men også fakturaer fra kommunale tjenester og leveranser.

Sammenslåing av Sameie 1,2 og parkeringssameie.

Styret ønsker og ser nødvendigheten av å slå sammen sameiene. Grunnen til det er både for å gjøre besparelser gjennom forretningsførsel men også drift og vedlikehold. Styret vil kunne drifte 1 sameie på en enklere måte, noe som vil være enorm lettende og tidsbesparende.

Vi estimerer at kostnaden for sammenslåingen vil være spart inn i løpet av 1-2år. Sameie skal bestå i veldig mange år og er det er fornuftig å gjennomføre dette først som sist. Mer om dette årsmøte protokollen. Vår samarbeidspartner i OBOS vil stille på årsmøte og besvare spørsmål dere måtte ha.

Vår- og høstdugnad

Vi har gjennomført en vårdugnad og ser behov for å muligens gjennomføre 2 vårdugnader og en høstdugnad per år. Dette for å sørge for at alle våre fasiliteter, både ute og inne vedlikeholdes og holdes i orden.

Sosiale sammenkomster

Styret gjennomførte en sosial sammenkomst som tidligere år ved julegrantenning. Styret er positivt innstilt til andre beboerbaserte arrangementer. Disse arrangementene avholdes både fordi det er koselig men også for at de som bor i sameiet skal bli bedre kjent. Noe vi anser som viktig.

Vi budsjetterer med og gjennomfører slike arrangement etter ønske og behov.

Bad og gulvvarme

En av de reklamasjonene som har gått mest igjen i seksjoner er gulvvarmen på badet. Vi har tidligere rettet opp i problematikken med at det faktiske forbruket ble levert til feil seksjon. Det de har funnet ut



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

og rettet nå har vært at enkelte seksjoner har styrt andres bad. Dette ble rettet under siste tilgangsrunde.

Hvis seksjoner fortsatt føler at noe er feil med gulvvarmen må dere melde dette inn som reklamasjon i Viscenario.

Ventilasjon

Sameiet har en serviceavtale med Gupex om bytte av filter på ventilasjonsaggregatene. Det at man har en serviceavtale med et firma, betyr ikke at ting går av seg selv. Etter gjentatte purringer ble det endelig byttet filter i høst.

Det er ikke bare buss og tog som får problemer når det snør og er kaldt på Østlandet. I løpet av vinteren så "snødde" ventilasjonsanleggene ned. Kort fortalt så fyker lett snø som faller samtidig som det er kaldt og en del vind inn i aggregatene. Dette fører til at ventilasjonen må gå på høygir samt at mange av filterne blir ødelagte og må byttes ut. Dette skjedde kun få måneder etter at dette var utført filterbytte for første gang. Kostanden for denne hendelsen var uventet og styret måtte leie inn personell for å måke taket og utføre arbeidet, i tillegg til at styret bidro oppe på takene med snømåking og filterbytter. Kostnaden til dette er nærmere 100.000,-

Styret ser på ulike løsninger for å sikre dette mot å skje før neste vinter inntreffer, samt ha rutiner på plass ved store snøfall.

Vi har også fått installert nettverk til alle ventilasjonsanleggene. Dette har hjulpet oss med å fange opp feilene som oppstår før det går for lang tid. Tekniker kan fjernstyre anleggene nå, og vi har etterhvert spart oss mange turer opp på taket.

Røykvarslere

Styret har forsøkt å rette feil og mangler som har dukket opp på panelene. Det viste seg at flere har demontert detektorer eller ved uhell truffet slike i fellesarealer. I tillegg ble vi bevist på at H-nummer og merking av seksjoner ikke var utført riktig i bygg D/59.

Systemet skal nå være i orden.

Vi har også montert en lenke til nøklene på brannpanelene slik at man kan dra ut nøkkelen når den ikke er i bruk. Dette er fordi veldig mange skrur panelet på (ved å vri om nøkkelen) og når de er ferdig ikke slår den av igjen. Ved en feil på systemet må alle paneler være avskrudd. Vi har ett panel per etasje per bygg, så det blir mange vendinger å gå rundt og deaktivere panelene før leverandøren kan begynne å jobbe. Så være oppmerksom på dette, skru av panelet etter bruk og la nøkkel henge i lenke. Ser dere paneler med nøkkel i, ta dere tiden til å rette opp det andre har gjort feil. Det vil være besparende for sameiet om vi alle sammen følger med litt og gjør litt ekstra for felleskapet.

Automatiske systemer

• Dører

Styret opplever at beboere fortsatt holder ytterdører åpne med steiner og treklosser eller legger noe foran så døra ikke skal lukke seg igjen. Uten tilsyn er dette er en invitasjon til uønskede personer inn i oppgangene og garasje, i tillegg belastes og skades dørene, dørpumpene og delene, noe som medfører unødige vedlikeholdskostnader. Dette er et stort problem og en unødig kostnad.

Frekvensen og behovet for vedlikehold av dører, låsekasser og dørpumper er enorm. Dette er kostnader vi enkelt kan spare oss ved at alle følger de enkle retningslinjene som er gitt.

Vi har også hatt flere episoder hvor uvedkommende har forsøkt å bryte seg inn i boder, eller har tatt med seg ting fra garasjen. Det er et felles ansvar å sikre at dette blir så vanskelig å gjennomføre som mulig.

• Heis

Hovedsakelig gjelder oppgavene å sørge for at systemene er i orden dersom det oppstår problemer. Kontakt med AltiHeis, eller viken heis dersom problemer oppstår og få det fikset.



Nytt system for el-bil lading. Vi har byttet Fjordkraft med Elaway. Dette gir oss bedre priser på strøm, da de leverer strøm til spotpris. Info el-bil lading ligger i Vibbo, så les gjerne der før du sender mail til styret om bestilling av lader etc.

- **Garasjeanlegg**

Garasjeporten vår er gjenstand for røff behandling. Det har vært alt for mange påkjørsler siden sameiet ble etablert, så man oppfordres til å være forsiktige. Det er nå montert kamera som ser porten fra alle vinkler, og vi håper at dette vil bidra til at kostnadene til utbedring blir sendt til de som har ødelagt porten og ikke ender med å belaste Sameiet.

Styret har lagt merke til at veldig mange seksjoner bruker garasjen og garasjeporten som hovedfartsåre for å komme seg til og fra seksjonen sin. Dette er ikke porten beregnet for og levetiden på motoren vil reduseres kraftig. Det er en veldig dyr komponent og bør brukes til det den er tiltenkt, å sluse inn og ut biler og folk med sykler etc. Gående oppfordres til å benytte respektive inn/utganger på bakkeplan og ikke via kjeller.

Som kjent er det 6 p-plasser for gjester i garasjen. Vi ser at det til tider er beboere som tar seg til rette og parkerer egne biler her. Dette kommer vi til å følge opp tettere framover slik at plassene er tilgjengelige for våre gjester. I vilkårene for gjesteparkeringen, står det tydelige at plassene er for besøkende og ikke beboere. Overholder man ikke dette, kan man risikere bot på 660,- kroner. Vi har også hatt altfor mange episoder der beboere parkerer på andres plasser i anlegget. Dette vil vi slå hardt ned på framover, og tauebil vil bli bestilt uten mer forvarsel fra nå av.

Videre bruker man i styret mye tid på å holde garasjen i orden. Det er for mange som tar seg til rette og oppbevarer ting i garasjen som ikke hører hjemme der. Sommer/vinterhjul, pappesker, møbler og annet hører ikke hjemme i garasjen. Vi purrer beboere som ikke overholder dette. Ofte er det leieboere som ikke har fått med seg hva som gjelder og ofte får vi ikke tak i disse da Vibbo ikke er oppdatert med info. Styret har hjemmel for å ilegge seksjonseiere som ikke har oppdatert Vibbo med informasjon et gebyr. Dette må vi nok begynne å benytte oss av, slik at vi får en bedre oversikt over leietakere på Silkeføret.

På vinteren samles det mye vann i garasjen. Garasjen er bygd uten sluk, så vannet skal fordampe selv. Vi oppfordrer til at alle koster av bilen sin på dager med mye snø. Det er ikke greit å kjøre inn i garasjen med 10-15 cm med snø over hele bilen. Mange har sikkert lagt merke til at malingen begynner å flasse av nederst på veggene i garasjen. Dette skyldes at vannet står mot veggene og at malingen som er brukt ikke tåler vann. Styret anser dette som en reklamasjon og vil hente inn en uavhengig konsulent til å hjelpe oss i å se på dette i en reklamasjon mot utbygger. Det er også flere lekkasjer i tak/vegger i garasje som det nå blir reklamert på.

Vi har også fått utbedret en lekkasje på sprinkleranlegget i teknisk rom. Dette har vært en reklamasjon som ikke har gått utover sameiets økonomi.

Kameraovervåkning i garasje og inngangsparti, samt WiFi i p-kjeller.

I løpet av perioden etter sist årsmøte har vi fått montert overvåkningskamera i p-kjeller og inngangsparti, samt etablert WiFi i p-kjeller. Kameraene har allerede hjulpet oss i flere situasjoner som har medført kostnader for enten sameiet eller enkeltbeboere.

Debuten for bruk av kameraene kom når snøfreseren ble stjålet og til tross for gode bilder, valgte politiet å henlegge saken. Kameraene har også avslørt tyveri av post, skade på biler og inventar.



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

Vi politianmelder alle tyverier, og i denne saken var det en leietaker som stjal en post-pakke fra en annen beboer.

Ureglementerte postkasseskilt

Når man kommer inn i oppgangen er det ønskelig at det skal se likt, ryddig og pent ut. Styret har flere ganger informert om hvordan postkassene skal se ut og hvilket postkasselapp som skal brukes. Styret vil gi alle seksjoner tid frem til etter årsmøtet med å utbedre postkasselappene sine. Etter årsmøtet vil vi begynne å sende klager med tilhørende faktura.

Postkasselappen skal være hvit med svart skrift. Det skal ikke være noen klistrelapper med navn på, hverken midlertidig eller over lengere tid.

Hver seksjonseier er ansvarlig for å oppdatere postkasselappen sin.

Det er flere seksjoner som også tar ut reklamen sin og legger den oppå postkassen. Hver seksjon kan selvsagt ikke sortere og legge fra seg søppel i oppgangen. Vi kan se hvilket seksjoner som gjør dette, klage med tilhørende faktura vil bli fremsendt til seksjoner uten forvarsel.

De som ikke ønsker reklame kan hente "Neitakk til reklame" lapp på postkontoret og plassere på postkassen sin.

Økonomi

Sameiet har hatt store uforutsette kostnader i styreperioden. Vi opplever tidvis dårlig likviditet i sameiet.

Vi har i 2023 byttet forretningsfører, og det gikk en tid før vi og ny forretningsfører fikk en fullstendig oversikt over regnskapet etter overtakelse fra Bori.

I ettertid har det vist seg at vi har betalt alt for lite for de kommunale avgiftene for vann og kloakk, og har et stort etterslep i betaling av dette – for både 2022 og 2023. Stipulert forbruk på fakturaene fra kommunen har vært alt for lavt.

I tillegg har vi hatt høyere strømutfgifter i 2023 enn forventet.

Konsekvensen av dette er at vi må hente inn ekstra kapital fra beboere, samt at felleskostnadene vil bli økt fra og med 1. juli 2024 – som nevnt ovenfor.

Fjernvarme:

Avregning for oktober – desember 2023 kommer på felleskostnadene i juni.

Det betyr at alle vil få en tilleggsregning her – siden de stipulerte akontobeløpene er satt alt for lavt.

I dag er akontobeløpet satt til kr 14,- pr kvm.

Dette vil bli regulert etter at det er tatt avregning av Q1-2024, - for å få en mest mulig riktig akonto-innbetaling pr måned.

Forbruk varmtvann / fjernvarme er en stor kostnad – og alle bør gjerne ha et bevisst forhold over eget forbruk av varmtvann.

Neste styreperiode er det tenkt å få kontroll på kostnadene og gjennomføre kostnadsreducerende tiltak. Gå gjennom avtaler og si opp de vi ikke føler er helt nødvendig.

Vaktmester:

Vi har i dag vaktmestertjeneste som sørger for drift og vedlikehold av fellesarealer. Av og til oppstår det situasjoner der brøyting/måking, salting eller noe annet som må fikses umiddelbart uten at vi har "profesjonelle" til å utføre arbeidet når det umiddelbart trengs. Vi i styret er ikke redd for å brette opp armene og utføre disse oppgavene når behovet er der, og vi håper at enda flere beboere tar et tak. Det er fort gjort å måke vekk snø foran døren, koste litt sand, eller plukke søppel på sin veg inn/ut av byggene.

Vi byttet ut VAGRU med Vaktmester Andersen og føler at vi har fått et løft etter vi fikk ny leverandør. Nå står sommerdriften for tur og vi er spente på hvor gode de er på å drifte grøntanleggene våre. Sist



1504 Silkeføret 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer 928 586 871
Årsrapport og årsregnskap 2023

sommer ble det utført mye grønt-arbeid blant enkelte styremedlemmer. Tidligere leverandør gjorde nesten mer u-gang enn nytt til tider, så det var på sin plass med et bytte. Vi har skader på trær etter forrige leverandør og vi følger opp disse utover våren.

Vibbo

Vibbo er sameiets informasjonsplattform, hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon ligger. Å registrere seg i Vibbo er en forutsetning for å bo i sameiet vårt. I henhold til husordensreglene er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å sørge for at leietakere registrerer seg i Vibbo. Styret opplever at mange seksjonseiere inviterer leietakere sine, uten å verifisere at de faktisk registrerer seg med kontaktopplysninger eller godtar invitasjonen i vibbo før leietaker flytter inn. Leietaker vil da bli liggende i et venteregister inntil så skjer.

Styret vil for fremtiden følge opp dette tettere, for å sørge for at leietakere registrerer seg. Om de ikke gjør det, får de heller ikke tilgang til viktig informasjon om sameiet. Styret anbefaler derfor at utleiere stiller krav til leietakere i husleiekontrakten at de registrerer seg i Vibbo, så kommer ikke dette som noen overraskelse.

Når du kontakter styret i Vibbo, er det viktig at du gjør dette via egnet tema i Vibbo. Slik sikrer du at henvendelsen havner hos rette ansvarlig, noe som reduserer respons- og behandlingstid. Ved flere spørsmål, send flere henvendelser.

Mvh Styret i Silkeføret.



Gnr. 106, Bnr 259 Lørenskog kommune

Vedlegg pkt. 4 i seksjoneringsøknaden

Seksjonsnummer	Tidligere Gnr/bnr/snr	Formål	Sameierbrøk	Tilleggsareal
1	106/259/1	B	699	G
2	106/259/2	B	608	G
3	106/259/3	B	451	G
4	106/259/4	B	751	G
5	106/259/5	B	407	G
6	106/259/6	B	382	G
7	106/259/7	B	859	
8	106/259/8	B	608	
9	106/259/9	B	451	
10	106/259/10	B	751	
11	106/259/11	B	407	
12	106/259/12	B	382	
13	106/259/13	B	859	
14	106/259/14	B	608	
15	106/259/15	B	451	
16	106/259/16	B	751	
17	106/259/17	B	407	
18	106/259/18	B	382	
19	106/259/19	B	859	
20	106/259/20	B	608	
21	106/259/21	B	451	
22	106/259/22	B	751	
23	106/259/23	B	407	
24	106/259/24	B	382	
25	106/259/25	B	859	
26	106/259/26	B	608	
27	106/259/27	B	451	
28	106/259/28	B	751	
29	106/259/29	B	407	
30	106/259/30	B	382	
31	106/259/31	B	452	BG
32	106/259/32	B	452	BG
33	106/259/33	B	684	BG
34	106/259/34	B	879	BG
35	106/259/35	B	452	B
36	106/259/36	B	454	B
37	106/259/37	B	455	B
38	106/259/38	B	455	B
39	106/259/39	B	810	B
40	106/259/40	B	452	B
41	106/259/41	B	452	B
42	106/259/42	B	455	B
43	106/259/43	B	455	B
44	106/259/44	B	810	B
45	106/259/45	B	452	B
46	106/259/46	B	452	
47	106/259/47	B	455	

Vedlegg 2

25 av 44

Eierbrøk.pdf



48	106/259/48	B	455	
49	106/259/49	B	810	B
50	106/259/50	B	591	BG
51	106/259/51	B	553	BG
52	106/259/52	B	379	BG
53	106/259/53	B	600	BG
54	106/259/54	B	947	BG
55	106/259/55	B	591	B
56	106/259/56	B	553	B
57	106/259/57	B	383	
58	106/259/58	B	380	B
59	106/259/59	B	381	B
60	106/259/60	B	947	B
61	106/259/61	B	591	B
62	106/259/62	B	553	B
63	106/259/63	B	383	B
64	106/259/64	B	380	B
65	106/259/65	B	381	B
66	106/259/66	B	987	B
67	106/259/67	B	591	B
68	106/259/68	B	553	B
69	106/259/69	B	383	B
70	106/259/70	B	380	B
71	106/259/71	B	381	B
72	106/259/72	B	987	B
73	106/259/73	B	591	B
74	106/259/74	B	553	B
75	106/259/75	B	383	B
76	106/259/76	B	380	B
77	106/259/77	B	381	B
78	106/259/78	B	987	
79	106/257/1	B	770	BG
80	106/257/2	B	477	BG
81	106/257/3	B	463	BG
82	106/257/4	B	732	BG
83	106/257/5	B	365	BG
84	106/257/6	B	802	B
85	106/257/7	B	477	B
86	106/257/8	B	462	B
87	106/257/9	B	850	B
88	106/257/10	B	362	B
89	106/257/11	B	802	B
90	106/257/12	B	477	B
91	106/257/13	B	462	B
92	106/257/14	B	850	B
93	106/257/15	B	362	B
94	106/257/16	B	802	B
95	106/257/17	B	477	
96	106/257/18	B	462	
97	106/257/19	B	850	



98	106/257/20	B	362	
99	106/257/21	B	823	G
100	106/257/22	B	657	G
101	106/257/23	B	639	G
102	106/257/24	B	825	G
103	106/257/25	B	387	G
104	106/257/26	B	823	
105	106/257/27	B	657	
106	106/257/28	B	639	
107	106/257/29	B	915	
108	106/257/30	B	410	
109	106/257/31	B	859	
110	106/257/32	B	657	
111	106/257/33	B	639	
112	106/257/34	B	915	
113	106/257/35	B	410	
114	106/257/36	B	859	
115	106/257/37	B	657	
116	106/257/38	B	639	
117	106/257/39	B	915	
118	106/257/40	b	410	
			69002	



VEDTEKTER FOR SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Silkeføret boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 106, bnr. 259 i Lørenskog kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 11.11.21 senere reseksjonert xx.xx.xxxx

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 118 boligseksjoner fordelt på 5 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene i 1 etg. får tinglyst tillegg i grunn. Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til vedtektene, ref. punkt 3-1.

Prosjektet Silkeføret («Prosjektet») består av 2 byggetrinn. Sameiet skal bestå driften av anleggseiendommen og utenomhus.

Sameiene har tinglyst rett til bruk og drift og vedlikehold av avfallsbrønner på gnr. 106, bnr. 258. Annen drift av gnr. 106, bnr. 258, strøktorget, påhviler Velforeningen Skog og drift. Det er tinglyst pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen Skog og drift, kostnader fordeles etter velforeningens vedtekter.

Det er tinglyst allmenn rett til bruk på sameiets eiendom som er regulert til friområdet.

Det er installert fjernavleste individuelle målere i hver leilighet for oppvarming av badegulv, felles tappevann og forvarming av ventilasjonsanlegg. (jfr. punkt 5-1(4))



Det vil bli etablert plantekasser og veksthus. Styrene fastsetter regler for bruk og en sum for leie/bruk, fordeling etter liste og / eller ansienitet alle seksjonseiere har like rettigheter.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, fellesareal med tilgang til trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det 107 parkeringsplasser inkl 5 HC- plasser og 6 gjesteparkeringsplasser, boder til seksjonene, tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene organiseres som tilleggsdel, ideelle andeler eller fellesareal. Det er boder i sameiet og anleggseiendommen. Seksjonene 79 til 94 har boder tillagt som tilleggsdel til sin seksjon.

Utbygger har tildelt boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bodene eller parkeringsplasser, unntak jfr. § 2-3, Vedtekter for garasjesameie.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.



Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

Ved krav om bytte til HC-plass må den som krever bytte stå for alle kostnader til flytting av ladestasjon, både ved bytte til og fra plassen.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på utbyggingstomten. Adkomsten vil skje med innkjøring på sameiets eiendom gnr. 106, bnr. 257 og over fellesarealet i garasjekjelleren. Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst erklæring. De som har garasje plass i Silkeføret garasjesameiet vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.



Silkeføret Boligsameie har tekniske installasjoner og bærer alle drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende anleggseiendommen..

Garasjekjelleren og utenomhus driftes gjennom styrene i Boligsameiene Silkeføret 1 og 2, med avregning og avdelingsregnskap. Hvis et av boligsameiene ved styret krever det skal det opprettes en felle driftsforening som drifter alle fellesanliggende mellom sameiene, dvs utenomhus, anleggseiendommen og tekniske installasjoner. Det er styreleder og et styremedlem fra hvert sameie som representerer sameiet i en driftsforening. Driftsforeningen skal ha samme forretningsfører som et av sameiene.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplattung kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert plattung. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membran til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmpumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Det leveres forberedelse for montering av screens av utbygger, fast leverandør må benyttes. Seksjonseier kan selv bestille fra valgt leverandør. Screens skal settes opp av valg leverandør.



Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, mm skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Silkeføret Boligsameie (gnr. 106 bnr. 259) har rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon på gnr. 106 bnr. 258. Gangveier, leke- og rekreasjonsarealer, plantekasser, veksthus, felles gårdsrom, lednings- og kabelanlegg, mm som skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.



Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmner, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere i 1.etg har fullt vedlikeholdsansvar for hage og evt platting i tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde/ skillevegger.

Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som slår spisse gjenstander eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.



Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/reinhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.



TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA. Styret avgjør om innkrevde akonto beløp skal avregnes en eller flere ganger pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

Kostnader forbundet med garasjelegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Silkeføret garasjesameie. Sameiet fakturerer eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av områdets velforening Skog og drift. Kostnader fordeles likt mellom seksjonene, eller etter vedtektene i velforeningen.

Kostnader som gjelder drift av fellesanliggende, fordeles i henhold til BRA.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Styret kan vedta om forretningsfører skal føre oversikt over hvilke leiligheter som leies ut. Seksjonseier plikter å informere styret og evt forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



5.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på



årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter



- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til seks styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4 Styrets kompetanse

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.



Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en



forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l

Utbygger må ha tilgang til evt viderekobling og tekniske installasjoner som skal videreføres i de neste byggetrinnene.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen.

Inntil siste sameiet er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 1504 Selskapsnavn: Silkeføret 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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