



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 180 038	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 180 038</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 821 343	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 821 343</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>358 695</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 099	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 099</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 099</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 794	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>359 794</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		220 074	
Sum fordringer		220 074	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 439	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 439	
Sum omløpsmidler		853 513	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>853 513</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		359 794	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>359 794</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		442 865	
Annen kortsiktig gjeld		50 854	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>493 719</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>493 719</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>853 513</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 574952

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 928 586 871  
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 180 038	
Sum inntekter		2 180 038	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 821 343	
Sum kostnader		1 821 343	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>358 695</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 099	
Sum finansinntekter		1 099	0
Sum finanskostnader		0	0
<b>Netto finans</b>		<b>1 099</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 794	
Sum overføringer og disponeringer		359 794	



Organisasjonsnr: 928 586 871  
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		220 074	
Sum fordringer		220 074	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 439	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 439	
Sum omløpsmidler		853 513	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>853 513</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		359 794	
Sum opptjent egenkapital		359 794	



Sum egenkapital	359 794	0
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	442 865	
Annen kortsiktig gjeld	50 854	
Sum kortsiktig gjeld	493 719	0
Sum gjeld	493 719	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 513	0



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





# Årsmøte 2023

Silkeføret 2 Boligsameie

29. juni 2023

Selskapsnummer: 1504





## 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:

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 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 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



1504 Silkeføret 2 Boligsameie  
Organisasjonsnummer 928586871  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Rubakan Thurupan	Ødegårds Vei 61
Styremedlem	Merete Lovise Olsen Fosnes	Ødegårds Vei 57
Styremedlem	Steinar Jonassen	Ødegårds Vei 61

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes via **Vibbo.no** eller e-post [silkeforet2@styrerrommet.no](mailto:silkeforet2@styrerrommet.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 Silkeføret 1 Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

Silkeføret 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928586871, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer: 106/259

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

Silkeføret 2 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 med 25989483. 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.

### Innbeforsikring

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

1504 Silkefåret 2 Boligsameie  
Organisasjonsnummer 928586871  
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

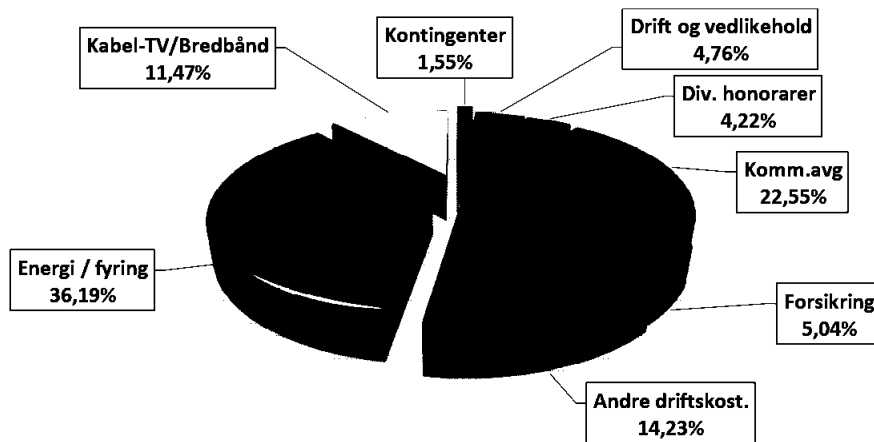
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 359 794.

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

## SEKTORDIAGRAMMET UNDER VISER KOSTNADSFORDELINGEN I 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 230 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Posten er budsjettert tilsvarende 2022.



1504 Silkeføret 2 Boligsameie  
Organisasjonsnummer 928586871  
Årsrapport og årsregnskap for 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Silkeføret 2 Boligsameie.

## **Lån**

Silkeføret 2 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 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silkeføret 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 359 794. 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 avviklet.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Vedlegg 1  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

11 E-post: firmapost@slm-revisjon.no  
av 32 Nettside: www.slm-revisjon.no

1504 Årsrapport til styremøtet.no.pdf  
  
An Association of  
Independent Accounting Firms

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, 26. april 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

1504 Årsrapport til styretrommet.no.pdf  
  
An Association of  
Independent Accounting Firms

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 2 Boligsameie**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Silkeføret 2 Boligsameie org.nr. 928586871



## Resultatregnskap 2022

Silkeføret 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023		
<b>Inntekter</b>						
	Felleskostnader	1	1 847 256	0	2 539 200	2 686 200
	Annen driftsinntekt	2	332 782	0	353 300	46 800
	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 180 038</b>	<b>0</b>	<b>2 892 500</b>	<b>2 733 000</b>
<b>Kostnader</b>						
	Lønnskostnad	3	0	0	88 998	114 100
	Konsulenttjenester	4	76 874	0	148 000	127 800
	Kontingenter		28 200	0	0	35 000
	Rep og vedlikehold	5	86 653	0	228 150	230 000
	Forsikringer		91 725	0	123 240	101 000
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt		410 710	0	897 000	813 000
	Energi og fyring	6	659 170	0	160 000	445 000
	Kabel-TV og telefoni		208 884	0	327 600	327 600
	Driftskostnader	7	256 378	0	505 900	455 900
	Andre driftskostnader	8	2 748	0	18 000	43 000
	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 821 342</b>	<b>0</b>	<b>2 496 888</b>	<b>2 692 400</b>
	<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>358 696</b>	<b>0</b>	<b>395 612</b>	<b>40 600</b>
<b>Finansielle poster</b>						
	Finansinntekt		1 099	0	0	0
	<b>Sum finansposter</b>		<b>1 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Årsresultat</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>	<b>395 612</b>	<b>40 600</b>
	Overført til annen egenkapital	9	359 794	0	0	0
	<b>Sum disponering</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 31.12.2022

Silkeføret 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	90 178	0
Kundefordringer	129 895	0
Sum fordringer	220 074	0
Bankinnskudd, kasse o.l.	633 439	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>853 513</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>853 513</b>	<b>0</b>

Balanserapport 2022 for Silkeføret 2 Boligsameie



## Balanse 31.12.2022

Silkeføret 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	359 794	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>359 794</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		442 865	0
Annen kortsiktig gjeld		50 854	0
Sum kortsiktig gjeld		493 719	0
<b>Sum gjeld</b>		<b>493 719</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>853 513</b>	<b>0</b>

Silkeføret 2 Boligsameie

Rubakan Thurupan  
Styrets leder

Merete Lovise Olsen Fosnes  
Styremedlem

Steinar Jonassen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Silkeføret 2 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	76 125	0	111 600	111 600
Generelle felleskostnader	1 532 081	0	2 100 000	2 247 000
Kabel-TV/Bredbånd	239 050	0	327 600	327 600
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 847 256</b>	<b>0</b>	<b>2 539 200</b>	<b>2 686 200</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	332 782	0	353 300	46 800
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>332 782</b>	<b>0</b>	<b>353 300</b>	<b>46 800</b>

Av andre inntekter gjelder oppstartskapital kr 285.982 og velferdskontigent kr 46.800.



### **Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	78 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	10 998	14 100
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88 998</b>	<b>114 100</b>

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**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Andre konsulenttjenester	6 250	0	10 000	10 000
Forretningsførsel	70 624	0	107 000	111 800
HMS	0	0	25 000	0
Revisjon	0	0	6 000	6 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>76 874</b>	<b>0</b>	<b>148 000</b>	<b>127 800</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	68 650	30 000
Bygninger	67 684	0	15 000	15 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	0	0	20 000	20 000
Garasjer	10 881	0	0	0
Heis	0	0	49 500	75 000
Utvendig anlegg	0	0	25 000	30 000
Ventilasjon	0	0	40 000	40 000
VVS	8 088	0	0	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>86 653</b>	<b>0</b>	<b>228 150</b>	<b>230 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	125 936	0	100 000	115 000
Strøm	533 234	0	60 000	330 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>659 170</b>	<b>0</b>	<b>160 000</b>	<b>445 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	255 900	0
Renhold	61 240	0	0	100 000
Sameie/velforening	162 975	0	0	255 900
Vaktmester	32 163	0	250 000	100 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>256 378</b>	<b>0</b>	<b>505 900</b>	<b>455 900</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Aviser, bøker, tidskrift	0	0	0	25 000
Generalforsamling	0	0	8 500	8 500
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 500</b>	<b>33 500</b>
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 750	0	9 500	9 500
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 748</b>	<b>0</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>2 748</b>	<b>0</b>	<b>18 000</b>	<b>43 000</b>

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	359 794	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	359 794	0
Annen egenkapital 31.12	359 794	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>359 794</b>	<b>0</b>



**Note 10 Arbeidskapital**


	2022	2021
<b>B. Endringer arbeidskapital:</b>		
Årets resultat	359 794	0
B. Årets endring i arbeidskapital	359 794	0
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>359 794</b>	<b>0</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	853 513	0
- Kortsiktig gjeld	493 719	0
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>359 794</b>	<b>0</b>



## 5259 2022 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Fosnes, Merete Lovise Olsen	2023-04-25	Thurupan, Rubakan	2023-04-26

Identifikasjon


 Fosnes, Merete Lovise Olsen

Identifikasjon

 Thurupan, Rubakan

Navn	Dato
Jonassen, Steinar	2023-04-25

Identifikasjon

 Jonassen, Steinar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



1504 Silkeføret 2 Boligsameie  
Organisasjonsnummer 928586871  
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.



1504 Silkeføret 2 Boligsameie  
Organisasjonsnummer 928586871  
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 støyende 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 l



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.06.23

**Selskapsnummer:** 1504 **Selskapsnavn:** Silkeføret 2 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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