



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 582 135
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 505 288	4 385 897
Sum inntekter		4 505 288	4 385 897
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	287 229
Annen driftskostnad		3 782 026	4 416 613
Sum kostnader		3 998 816	4 703 841
Driftsresultat		506 473	-317 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 165	1 908
Sum finansinntekter		9 165	1 908
Annen finanskostnad		94	
Sum finanskostnader		94	0
Netto finans		9 071	1 908
Ordinært resultat før skattekostnad		515 543	-316 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		515 543	-316 036
Årsresultat		515 543	-316 036
Totalresultat		515 543	-316 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 543	-316 036
Sum overføringer og disponeringer		515 543	-316 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 280	4 315
Andre fordringer		115 639	124 841
Sum fordringer		117 919	129 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 482 858	1 207 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 482 858	1 207 830
Sum omløpsmidler		1 600 776	1 336 986
SUM EIENDELER		1 600 777	1 336 987

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 420 243	904 700
Sum opptjent egenkapital		1 420 243	904 700
Sum egenkapital		1 420 243	904 700
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		151 204	249 219
Skyldige offentlige avgifter			967
Annen kortsiktig gjeld		29 330	182 100
Sum kortsiktig gjeld		180 534	432 287
Sum gjeld		180 534	432 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 777	1 336 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361838

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 582 135
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 505 288	4 385 897
Sum inntekter		4 505 288	4 385 897
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	287 229
Annen driftskostnad		3 782 026	4 416 613
Sum kostnader		3 998 816	4 703 841
Driftsresultat		506 473	-317 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 165	1 908
Sum finansinntekter		9 165	1 908
Annen finanskostnad		94	
Sum finanskostnader		94	0
Netto finans		9 071	1 908
Ordinært resultat før skattekostnad		515 543	-316 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		515 543	-316 036
Årsresultat		515 543	-316 036
Totalresultat		515 543	-316 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 543	-316 036
Sum overføringer og disponeringer		515 543	-316 036



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 280	4 315
Andre fordringer		115 639	124 841
Sum fordringer		117 919	129 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 482 858	1 207 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 482 858	1 207 830
Sum omløpsmidler		1 600 776	1 336 986
SUM EIENDELER		1 600 777	1 336 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 420 243	904 700
Sum opptjent egenkapital	1 420 243	904 700
Sum egenkapital	1 420 243	904 700
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	151 204	249 219
Skyldige offentlige avgifter		967
Annen kortsiktig gjeld	29 330	182 100
Sum kortsiktig gjeld	180 534	432 287
Sum gjeld	180 534	432 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 600 777	1 336 987



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN 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 2023

Silurveien Boligsameie

30. mars 2023

Selskapsnummer: 5982





Velkommen til årsmøte i Silurveien 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:

30. mars 2023 kl. 18:00, Bjørnsletta skole, Åsjordet 5. .

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av vedtektens pkt. 11-2 - Flytteavgift
5. Egenkapital
6. Drenering Park
7. Endring av vedtekter - Airbnb
8. Dører/dørpumper i Park
9. Styrets ansvar - sak til orientering
10. Silurveien 45
11. Forlengelse av lydskjerm langs t-bane
12. Endring av vedtekter - Styrets sammensetning
13. Skille Park og Panorama
14. Redegjørelse om økonomisk situasjon
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Silurveien Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 5982 - Årsrapport til revisor.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 settes til kr 190 000,-.

Sak 4

Endring av vedtektens pkt. 11-2 - Flytteavgift

Forslag fremmet av:

Kari Anne Valestrand

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flytteavgift

Det ble på ekstraordinært årsmøte 3/9-2020 fremmet et forslag fra seksjonseiere om at flytteavgiften skulle økes til kr. 3.000. Daværende styre var i mot økningen og styrets forslag om ikke å øke flytteavgiften ble vedtatt.

Flytteavgiften er ikke endret siden 30/3-2017 da den ble økt fra kr. 500 til kr. 1.000 pr. inn- og utflytting.

Inn- og utflytting medfører økte kostnader ved slitasje på oppganger, heis, dører etc. Til dekning av disse kostnadene og administrasjon fremmes forslag om å øke flytteavgiften for inn- og utflytting til kr. 2.000. 11-2 i vedtektene endres tilsvarende.

Styrets innstilling

Styret mener en dobling av inn og ut flyttingsavgiften er for mye. Styret anbefaler en moderate økning på NOK 250,- per innflytt og NOK 250,- per utflytt.

Forslag til vedtak 1

Flytteavgift - Sak til årsmøte med forslag til vedtak om at den økes til kr. 2.000.

Forslag til vedtak 2

Flytteavgiften økes med kr 250,- pr. inn og utflytting.



Sak 5

Egenkapital

Forslag fremmet av:

Kari Anne Valestrand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet hadde 1/1-2022 en egenkapital på kr. 316.560, herav Park kr. 695.860. Dvs. at Panoramas sameiere har en gjeld til Parks sameiere på kr. 379.300. Gjelden har oppstått i løpet av 2020 og 2021 da fellesinnbetalingene har vært betydelig mindre enn felleskostnadene. Hva har styret gjort i denne forbindelse? Hvilke tiltak vil bli gjennomført for at Panoramas gjeld til Park vil bli oppgjort? Jeg anser det som lite sannsynlig at innkrevde fellesinnbetalinger i 2022 har bidratt til at gjelden har blitt redusert.

Styrets innstilling

Styret vil gi en muntlig redgjørelse for egenkapitalutviklingen i Park og Panorama på Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Egenkapital - Sak til årsmøte. Jeg ber om at styre orienterer årsmøte om utviklingen.

Sak 6

Drenering Park

Forslag fremmet av:

Kari Anne Valestrand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av årsrapporten for 2021 fremgår det at det er gravd en dreneringsgrøft og lagt ny dreenspapp langs nordveggen i Silurveien 57 og 59 for å forhindre overvannslekkasje. Kostnaden var kr. 220.000. Det har i løpet av 2022 oppstått vannlekkasje i garasjen i området hvor det er lagt ny dreenspapp. Det har ikke vært vannlekkasje i dette område tidligere. Vi er flere som lurer på hva styret har gjort med dette og ber om at det blir orientert om vannlekkasjen på årsmøte. Hva vil styret gjøre og hvilke ytterligere kostnader kan det medføre for sameiet? Det er allerede brukt kr. 220.000.

Styrets innstilling



Styret vil gi en oppdatering på drenieringsarbeidet i Park og Panorama. Dette er forøvrig beskrevet i styrets beretning for året 2022.

Forslag til vedtak

Drenering Park - Sak til årsmøte. Jeg ber om at styre orienterer årsmøte om vannlekkasjene i garasjen.

Sak 7

Endring av vedtekter - Airbnb

Forslag fremmet av:

Vibeke Johre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere sameier opplever at seksjoner blir kjøpt opp og brukt til utleie og muligens "air-bnb". "Air-bnb" medfører hotell-drift med påfølgende inn/ut av folk på døgnbasis, bråk, stor slitasje på fellesområder som for eksempel heis, dører, oppganger etc. samt uoversiktlige og utrygge boforhold for naboer.

Foreløpig har det så vidt jeg vet ikke forekommet i vårt sameie, men det er en fordel å ha regler for dette hvis/når det blir aktuelt. Foreslår derfor følgende tillegg til vedtektenes § 2-1 Rettslig disposisjonsrett:

Forslag til avstemning:

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

"Sameiet tillater ikke at seksjoner blir brukt til "air-bnb".

Styrets innstilling

Iht eierseksjonsloven §24 er det ikke anledning å forby utleie via Airbnb. Seksjoner i et sameie kan også leies ut for kortere perioder. Etter eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele boligseksjonen korttidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn. Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn. Utleie over 30 døgn vil derfor ikke spise av totalgrensen på 90 døgn.

Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Dette krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.



Styrets forslag til vedtak:

2-1 Rettslig disposisjonsrett - nytt pkt. (5)

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med-korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Forslag til vedtak

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med-korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Sak 8

Dører/dørpumper i Park

Forslag fremmet av:

Vibeke Johre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangsdørene og dørpumpene til den enkelte seksjon i Park er ikke beregnet på bolighus, men på industribygg, de er tunge! I tillegg er det vilkårlig hvilke seksjoner som har bærevegger og hvilke som har lettvegger rundt dørene. Det er derfor ingenting som "holder igjen" når man går ut/inn av dørene, noe som medfører at det smeller og rister voldsomt i både egen og naboers dør/vegger når døren smeller igjen.

Dette har vært et problem i Park fra dag en, og har medført slitasje på dører/vegger og irritasjon hos naboer. Det har allerede vært brukt midler på å prøve og utbedre problemet (sist i 2020), uten at dette har ført til bedring. I noen seksjoner er det nå så ille at dører/karmer ikke lenger er branntette, dvs. at det er sprekker mellom dør/karm ut til oppgangen og døren har ikke lenger en brannhemmende-funksjon. Skulle det oppstå brann i en seksjon, vil ikke inngangsdøren til seksjonen hindre hverken røyk eller flammer i å spre seg til oppgangen.

Det samme gjelder matos, inngangsdørene til seksjonen hindrer ikke matos i å komme ut i oppgangen.

Det er på tide at dette utredes nærmere. Hva er nødvendig å gjøre, hva vil det koste og hva blir konsekvensene av å ikke gjøre noe?

Forslag til avstemning:



En gruppe sameiere får fullmakt til å kontakte firmaer med kompetanse på området, gjennomføre befaringer og innhente forslag til utbedring. Kostnadsrammen for dette anslås til NOK 10.000,- (kun til fagfolk, ikke til arbeidsgruppen). Frist for rapportering til styret er 01.06.23.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er at påtroppende styre gjennomfører befaringer og innhenter forslag til utbedringer. Opak kan vurderes siden de allerede er engasjert av Sameiet i fuktinntrengnings prosjektet i Park og Panorama.

Forslag til vedtak 1

Vibeke Johres forslag til vedtak: En gruppe sameiere får fullmakt til å kontakte firmaer med kompetanse på området, gjennomføre befaringer og innhente forslag til utbedring. Kostnadsrammen for dette anslås til NOK 10.000,- (kun til fagfolk, ikke til arbeidsgruppen). Frist for rapportering til styret er 01.06.23.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styrets anbefaling er at påtroppende styre gjennomfører befaringer og innhenter forslag til utbedringer. Opak kan vurderes siden de allerede er engasjert av Sameiet i fuktinntrengnings prosjektet i Park og Panorama.

Sak 9

Styrets ansvar - sak til orientering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en orientering om styrets ansvar når det gjelder å løse nabokonflikter.

Hvilket ansvar har styret for å løse disse? Hva kan forretningsfører (OBOS) bistå med hvis styret har behov for juridisk bistand?

Styrets innstilling

OBOS vil gi en generell orientering på styrets ansvar når det gjelder nabokonflikter. Eller så henviser styret til vedtektene punkt 3-1 (3) og husordensreglene.

Forslag til vedtak

Sak til orientering



Sak 10

Silurveien 45

Forslag fremmet av:

Carl Marti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker ytterligere info angående bygging i Silurveien 45 da vi har forstått at bygget blir over 8 meter høyt.

Siktlinjen for beboerne i de 3 nederste etasjene i Silurveien 47 Og 49 fortsatt blir redusert selv med dagens planer. Dette påvirker dagslyset, mindre utsyn, økt støy og trafikk som igjen påvirker livskvaliteten for oss!

Her må bygget ytterligere 1 etg. ned.

Styrets innstilling

Styret vil gi en orientering angående utbyggingen av Silurveien 45 på Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Innsigelser til bygging i Silurveien 45

Mvh

C.Marti Leil.86

Sak 11

Forlengelse av lydskjerm langs t-bane

Forslag fremmet av:

Elin Holbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret ber at flere sameiere fremmer interesse for saken til påtroppende styre.

Påtroppende styre vi eventuelt ta saken videre til utredning ved interesse iløpet av kommende år.



Forslag til vedtak 1

Styret kontakter ruter for å få forlenget lydskjerm/gjerde som går langs t-banen i nabosameiet.

Forslag til vedtak 2

Styret ber at flere sameiere fremmer interesse for saken til påtroppende styre. Påtroppende styre vi eventuelt ta saken videre til utredning ved interesse iløpet av kommende år.

Vedlegg

2. Forslag til årsmøtet.pdf

Sak 12

Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

Forslag fremmet av:

Elin Holbye

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget, med begrunnelse at man vil miste mange potensielle fremtidige styrerepresentanter, og som igjen kan medføre kostbare eksterne representanter.

Forslag til vedtak

Styrets medlemmer skal ha bosteds-adresse i Silurveien Boligsameie. Dette for å sikre daglig drift og ettersyn.

Sak 13

Skille Park og Panorama

Forslag fremmet av:

Elin Holbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke denne utredningen siden dette har blitt gjort tidligere (for ca 3 år siden). Konklusjonen fra tidligere var at dette var kostbart og komplisert. Er dette fortsatt ønskelig, ber styret om at det legges frem forslag til gjennomføring og kostnader slik at styret kan vurdere dette nærmere.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å skille Park og Panoram og gir alle sameiere en oppdatert informasjon om dette.

Sak 14

Redegjørelse om økonomisk situasjon

Forslag fremmet av:

Elin Holbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret og OBOS vil gi en redegjørelse på sameiets økonomiske situasjon. Styret kan kort si at den økonomiske situasjonen har forbedret seg betraktelig iløpet av året og er meget god. Egenkapitalen har også styrket seg i både Park og Panorama iløpet av 2022.

Forslag til vedtak

Saken er fremmet som en redegjørelse fra styret.



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maiken Aalde

Valg av 4 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Egil Viken
- Kari Anne Valestrand
- Martin Grinde
- Vibeke Johre

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer :

- Helene Lauritsen
- Ole Morten Skogheim

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Trond Eiliv Hauge
- Vebjørn Walderhaug

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronald Johansen Storhammar	Hartmanns Vei 11 B
Styremedlem	Maiken Aalde	Silurveien 57
Styremedlem	Jacob Glømmen Bostad	Silurveien 55
Styremedlem	Frank Duvholt	Silurveien 47
Styremedlem	Egil Viken	Silurveien 49
Varamedlem	Christoffer Dybdahl	Silurveien 55
Varamedlem	Erlend Miller	Silurveien 57

Valgkomiteen

Randi Margrete Bragstad	Silurveien 55
Vebjørn Walderhaug	Silurveien 49

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post silurvn@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Silurveien Boligsameie

Sameiet består av 99 seksjoner.

Silurveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989582135, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 1229

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

Silurveien 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 BDO AS.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648164. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

I løpet av 2022 og frem til 30.3.23 har styret avholdt 14 møter: 8.2-22, 21.3-22, 31.3-22 (regnskapsmøte med OBOS), 21.4-22, 4.5-22, 2.6-22, 20.6-22, 23.8-22, 5.9-22 (regnskapsmøte med OBOS), 28.9-22, 21.11-22, 18.1-23, 22.2-23 (regnskapsmøte med OBOS) og 1.3-23.

Informasjon

Rask og effektiv informasjon til og fra styret er svært viktig. Vibbo er som kjent informasjonsplattform for styret og sameiets beboere. På Vibbo kan sameierne finne informasjon om boligsameiet, aktuelle nyheter, oppslag, temaer av spesiell interesse og nyttig informasjon som f.eks. vedtekter og husordensregler. Pr. 1.4.22 hadde 92 av i alt 99 leiligheter i sameiet en eller flere beboere pålogget Vibbo (<https://vibbo.no/silurveien>). Styret nås lettest på e-post silurvn@styrerrommet.no.

I samsvar med regler i Eierseksjonsloven vil vårt boligsameie som hovedregel kommunisere elektronisk med boligene. Unntak vil gjelde for boligeiere som aktivt reserverer seg mot dette.

Fra styrets saksbehandling kan nevnes:

Sameiets økonomi

I løpet av 2022 har vi sett en stor prisstigning på generelle varere og tjenester som vi kjøper inn til sameiet. Dette har medført at nåværende styret har hatt spesielt fokus på kostnader og kostnadskontroll uten at vi føler dette har gått utover den daglige driften av sameiet. For det sittende Styret har det vært viktig å prioritere nødvendige vedlikeholds saker, men likevel sette søkelys på nødvendigheten og kostnader opp mot nytte. Sameiet har en meget god og sunn økonomi med mye likviditet tilgjengelig. Det skal heller ikke bli en sparekonto, men det skal være en reserve i tilfelle det kommer en nødvendig utgift på bygningsmassen.

Sameiet hadde et solid overskudd for 2022 både for Park og Panorama, og totalt sett et resultat over budsjett. Den største kostnaden i sameiet er løpende vedlikehold, energi og kommunale avgifter. Strømprisene var høye i hele 2022, men strømstøtten har vært med på å holde kostnadene under budsjett for strøm. Det var forventet kostnader for utskiftning av brannsensorene, men styret undersøkte dette med faglig ekspertise, og kom til at dette kunne vente, kanskje et par år til. På grunn av det positive resultatet fant ikke styret det nødvendig å øke fellesutgiftene fra 1. januar. Styret fant det imidlertid nødvendig å legge frem et forslag om å øke felleskostnadene (husleien) med 3,5 % fra juli 2023. Dette er først og fremst på grunn av generelle økninger, økte kommunale utgifter til vann og renovasjon og fortsatt høye energipriser.

Personvernerklæring

For å følge de siste retningslinjene i henhold til personvern og GDPR har det blitt utarbeidet en personvernerklæring for beboere av Silurveien Boligsameie. Personvernerklæringen er å finne på temasidene på Vibbo. Personvernerklæringen tar for seg hva slags personvernopplysninger som blir behandlet, hvordan de behandles og hvordan de deles med andre parter.

Skifte av pullerter i Park.

Iløpet av 2022 ble pullert lysene i Park byttet på grunn av dårlig funksjonalitet og hvor også elektriker anbefalt å skifte dette. Iløpet av de senere år har vært mange reparasjoner på lampene i tillegg til at de var blitt 17 år gamle. Tilbud ble innhentet og hovedsakelig basert på pris, ble Skogheim El. Installasjon AS valgt som leverandør for oppdraget.

Utredning av vanninntrengning i Park garasje og i underetasje i Panorama 47

Grunnet vanninntrengning i Garasjeanlegget i Park har Styret fått tilbakemeldinger fra beboere og vært på flere befaringer. Det er påvist vanninntrengning flere steder og det har tidligere vært gjort utbedringer som bare delvis har fungert.

Det er også oppdaget fuktutslag i taket i boder i underetasje i Silurveien 47. Vaktmester Compagniet AS sammen med Styret har gått befaring på utsiden og innsiden av eiendommen og påvist mangler ved grunnmur på utsiden. Det er utført enkelt fuktmåling som påviser mye fukt i betongkonstruksjonen: 15 - 65 % H₂O.

Med bakgrunn i tilbakemeldinger og befaringer så har Styret valgt å engasjere Opak AS som vil bistå med fuktmålinger, undersøkelser og vurdering der det er nødvendig i garasje og kjeller. Opak driver med rådgivningstjenester til bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedene.

Siden utbedringer har vært prøvd på tidligere i sameiet uten tilfredsstillende resultater ser Styret det nødvendig å få utarbeidet en rapport. Dette for å få anbefalinger på hva som bør og må gjøres for å få en permanent løsning på vanninntrengning problematikken i både Park garasjen og i underetasje i Silurveien 47. Opak vil utarbeide en rapport med anbefalinger på hva som bør utarbeides.

Service avtale opprettet for Brannvern anlegget i Park og Panorama med Nesberget AS

Service avtale med Nesberget AS for brannvarslingsanleggene har blitt signert. Avtalen omfatter alle serviceoppdrag på brannvarslings-anleggene som er installert i Silurveien Boligsameie. Nesberget har forpliktet seg gjennom avtalen å utføre alt arbeid fagmessig og ta hånd om all kontakt med offentlige myndigheter som angår brannvarslingsanleggene.

Rensing mose og gress ved inngangspartier og uteområder i Park og Panorama

Styret hadde en befaring med Vaktmester Compagniet AS, som sameiet har en avtale med til å klippe gress, luke og gjøre øvrige oppgaver i uteområdene. Vi fant det nødvendig å få gjort en jobb med rensing av mose og gress ved inngangspartier og uteområder både for Park og Panorama, i tillegg til trappen opp til Panorama. Dette ble utført i oktober.

Oppgradering av heis alarmer

De fleste heisalarmoverføringer via GSM er i dag basert på 2G-nettet. 2G-nettet er planlagt koblet ned i løpet av 2025. De fleste heisalarmer må skiftes ut før den tid og det er eier av heisen som er ansvarlig for at regelverket følges.

Det er strenge krav til heiser for å ivareta sikkerhet og helse. Heiser skal ha en alarm som er tilknyttet døgnbemannet vakt. Hvis alarmen ikke virker, vil ikke bruker få kontakt med alarmsentralen ved for eksempel en heisstans.

Heisene i Silurveien Boligsameie har iløpet av 2022 blitt oppgradert og tilknyttet det nye 4G/5G nettet.

Utbedring av heiser

På høsten 2022 var det periodisk kontroll av alle 6 heiser i sameiet ved Norsk Heiskontroll. To heiser hadde ingen avvik, mens de resterende 4 hadde noen mangler. Disse manglene ble i ettertid utbedret av Otis som er sameiets serviceselskap for heis.

Bytte av dreneringsrister i nedkjøringen garasje Park

Dreneringsristene i nedkjøring til garasje Park var løsnet, og det var nødvendig å få byttet disse for å unngå eventuelle skader på biler. I januar ble det i tillegg registrert at garasjeporten til Park måtte bytte kabler. Disse skal i teorien vare for 100.000 bevegelser. Came Norge AS gjør vedlikehold to ganger i året, men her måtte en ekstraordinær reparasjon til. Til våren må varmekablene ned til Park garasjen byttes da det ble registrert jordfeil på et av feltene. Nesberget AS fikk koblet ut dette feltet slik at de øvrige feltene, 4 av 5 fortsatt virker.

Bom ved innkjøring til gangvei foran Park.

Kommunen har ansvar for å måke og å strø gangveiene ved Park og Panorama. Det har vist seg at det selskapet som kommunen har engasjert til dette arbeidet, Total Uteservice AS, ikke stopper og åpner bommen manuelt, men kjører rett på. Dette har ført til at bommen er blitt ødelagt flere ganger opp gjennom årene. Came Norge AS har måttet reparere bommen, og til våren må fundamentet repareres. Dette fører til ekstra kostnader for sameiet. Bymiljøetaten og Total Uteservice AS er blitt kontaktet av styret med oppfordring til å betale disse kostnadene, og til å få de som måker og strør til å åpne bommen manuelt. Styret avventer svar på denne henvendelsen.

Klage på utbygging av Silurveien 45 sendt Oslo kommune plan og bygg.

Styret har med god hjelp fra Vebjørn Walderhaug fulgt opp utbyggingsprosjektet i Silurveien 45. Det ble sendt inn en klage på vegne av sameiet hvor hovedbegrunnelsene på hvorfor vi er imot denne utbyggingen var trafikk situasjonen i Silurveien, bygnings høyden og uteoppholdsareal.



Park ledd lys inklusive automatisk bryter

I forlengelse av strømsparende tiltak og oppgraderinger til ledd lys i park garasjen har vi fått skiftet ut gamle lys armaturer i søppelrom i Park. Dette har blitt erstattet med ledd armaturer i tillegg til det har blitt installert automatisk lysbryter med bevegelsessensor. Skifte av lysarmaturer og automatiske brytere er anbefalt oppgradert i garasje og søppelrom i Panorama iløpet av 2023.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 505 288,-.

Note 2 gir oversikt over innkrevde felleskostnader, mens note 3 gir oversikt over andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 998 816,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til strøm og forsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 1 420 243,-.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Silurveien Boligsameie.

Lån

Silurveien 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 3,5% økning av felleskostnadene fra 1.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Silurveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Silurveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OT2AY-LF5GL-WS2NE-JG7E-KUNPK-11D60



SILURVEIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 582 135, KUNDENR. 5982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 466 114	4 295 301	4 390 000	4 464 000
Ladeinntekter EL-bil		14 243	17 139	0	30 000
Andre inntekter	3	24 931	73 457	60 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 505 288	4 385 897	4 450 000	4 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-97 229	-27 001	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-14 669	-11 950	-15 001	-15 000
Forretningsførerhonorar		-171 970	-167 123	-171 001	-179 000
Konsulenthonorar	7	-36 650	-38 060	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 110 695	-1 691 565	-1 115 000	-1 050 000
Forsikringer		-373 580	-383 277	-416 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-743 409	-713 324	-740 000	-870 000
Energi/fyring	10	-646 632	-797 397	-782 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 762	-337 091	-345 001	-415 000
Andre driftskostnader	11	-307 659	-276 826	-318 005	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 998 816	-4 703 841	-4 169 009	-4 311 000
DRIFTSRESULTAT		506 473	-317 944	280 991	213 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 165	1 908	0	0
Finanskostnader	13	-94	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 071	1 908	0	0
ÅRSRESULTAT		515 543	-316 036	280 991	213 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 983	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-509 596		
Til vedlikeholdsfond		193 560	193 560		



**SILURVEIEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 989 582 135, KUNDENR. 5982**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 895	216
Kundefordringer		2 280	4 315
Forskuddsbetalte kostnader		108 709	92 526
Andre kortsiktige fordringer	15	35	32 099
Driftskonto OBOS-banken		440 194	216 523
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		252 497	400 762
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond		789 817	590 195
SUM OMLØPSMIDLER		1 600 777	1 336 986
SUM EIENDELER		1 600 777	1 336 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 420 243	904 700
SUM EGENKAPITAL		1 420 243	904 700
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 330	32 257
Leverandørgjeld		151 204	249 219
Skyldige offentlige avgifter		0	967
Annen kortsiktig gjeld		0	149 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 534	432 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 777	1 336 987
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 05.03.2023
Styret i Silurveien Boligsameie

Ronald J. Storhammar/s/ Maiken Aalde/s/ Jacob Gløkken Bostad/s/
Frank Duvholt/s/ Egil Viken/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	Park	2 618 508
Felleskostnader	Panorama	1 573 644
Vedlikeholdsfond	Park	118 692
Vedlikeholdsfond	Panorama	74 868
Avregning gass	Panorama	75 902
Strøm elbil	Panorama	3 000
Parkering	Panorama	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		4 466 114



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerte unødige alarmer	6 200
Flyttegebyr	14 000
Viderfakturert skade på heis	4 706
Regnskapskorrigeringer	25
SUM ANDRE INNTEKTER	24 931

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 2021/2022, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 669.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 150
SUM KONSULENTHONORAR	-36 650

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-141 655
Drift/vedlikehold VVS	-12 575
Drift/vedlikehold elektro	-105 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 654
Drift/vedlikehold heisanlegg	-300 946
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 144
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 933
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-280 253
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 130
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 110 695



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-446 250
Renovasjonsavgift	-297 158
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-743 409

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-568 505
Andre fyringskostnader	-78 127
SUM ENERGI / FYRING	-646 632

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 173
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 877
Lyspærer og sikringer	-6 677
Vaktmestertjenester	-68 170
Renhold ved firmaer	-198 390
Andre fremmede tjenester	-2 030
Trykksaker	-378
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 133
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 248
Andre kontorkostnader	-2 932
Porto	-160
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 659

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	765
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 797
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	603
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNTEKTER	9 165

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-94
SUM FINANSKOSTNADER	-94



**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Tilgang 2012	82 498	
Avskrevet tidligere	-82 499	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gebyrer		35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		35

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	Park	Panorama	Sum	
IB 01.01.2022				
Opptjent egenkapital	695 860	-379 300	316 560	
vedlikeholdsfond	361 945	226 194	588 139	
Resultat 31.12.22:				
disponert vedlikeholdsfond	118 692	74 868	193 560	
til opptjent egenkapital	257 592	64 391	321 983	
UB 31.12.22	1 434 089	-13 847	1 420 242	1 420 242
SUM EGENKAPITAL				1 420 242





5982 - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	B15982	B25982	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 737 200	1 728 914	4 466 114
LADEPUNKT	6 820	7 423	14 243
ANDRE INNTEKTER	21 931	3 000	24 931
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 765 951	1 739 337	4 505 288
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-16 489	-10 301	-26 790
STYREHONORAR	-116 945	-73 055	-190 000
REVISJONSHONORAR	-9 029	-5 640	-14 669
FORR.FØRERHONORAR	-105 848	-66 122	-171 970
KONSULENTHONORAR	-22 558	-14 092	-36 650
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-597 706	-512 989	-1 110 695
FORSIKRINGER	-229 938	-143 642	-373 580
KOMMUNALE AVGIFTER	-457 568	-285 841	-743 409
ENERGI / FYRING	-417 589	-229 043	-646 632
KABEL- / TV-ANLEGG	-231 897	-144 865	-376 762
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 569	-118 090	-307 659
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 395 136	-1 603 680	-3 998 816
DRIFTSRESULTAT:	370 815	135 657	506 473



Tekst	B16982	B25982	Sum
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD			
FINANSINTEKTER	5 527	3 637	9 165
FINANSKOSTNADER	-58	-36	-94
RES. FINANSINNT/KOSTN.	5 469	3 601	9 071
<hr/>			
RESULTAT	376 284	139 259	515 543



TIL STYRET

30.01.23

SAKER SOM ØNSKES TATT
OPP PÅ ÅRSMØTET I SILURVEIEN
BOLIGSAMEIE 30.03.23,

① Forlengelse av lydskjerm langs
t-banen for å skjerme sameiet
fra t-banestøy.

Forslag til vedtak:
Styret kontakter Ruter for å få
forlenget lydskjerm/gjerde som
går langs t-banen i nabosameiet.

② Styrets sammensetning -
Sameiet er avhengig av et
velfungerende styre som jobber til
det beste for oss som bor her.

Forslag til vedtak:
Det tas inn i vedteltene at
"Styrets medlemmer skal ha
bosteds-adresse i Silurveien
Boligsameie. Dette for å sikre
daglig drift og ettersyn".



③ Park og Panorama har svært forskjellig byggningsmasse, som krever forskjellig ettersyn og vedlikehold. Dette er krevende og medfører mye arbeid for styret.

Forslag til vedtak:

Styret utreder muligheten for å skille Park og Panorama og gir alle sameiere en oppdatert informasjon om dette.

④ Ønsker en redegjørelse fra styret om den økonomiske situasjonen mellom Park og Panorama.

Elin Holbye

ELIN HOLBYE

SEKSJON 62

468 53 937



VALGKOMITEEN I 5982 SILURVEIEN BOLIGSAMEIE INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- A. Som styreleder foreslås:
Maiken Aalde Silurveien 57,0380 Oslo (Park), maiken.aalde@gmail.com
- B. Som styremedlemmer foreslås:
Egil Viken Silurveien 49, 0380 Oslo (Panorama), egilviken@gmail.com
Vibeke Johre Silurveien 59, 0380 Oslo (Park), epostvibeke@yahoo.no
Kari Anne Valestrand Silurveien 57, 0380 Oslo (Park), karanval@online.no
Martin Grinde Homans vei 34, 1365 Blommenholm (Panorama),
martingrinde@gmail.com (eier av 2 boliger i Silurveien 49)
- C. Som varamedlemmer foreslås:
Helene Lauritsen Silurveien 55, 0380 Oslo (Park),
heleneauritsen76@gmail.com
Ole Morten Skogheim Silurveien 55, 0380 Oslo (Park), olemskog@online.no
- D. Som valgkomité foreslås:
Vebjørn Walderhaug Silurveien 49, 0380 Oslo (Panorama), vw@horisontconsult.no
Trond Eiliv Hauge Silurveien 55, 0380 Oslo (Park), treihau@gmail.com

Dato: 21.2.2023

I valgkomiteen for Silurveien Boligsameie:

Randi Bragstad

Vebjørn Walderhaug

Med vennlig hilsen
Vebjørn



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

Selskapsnummer: 5982 **Selskapsnavn:** Silurveien Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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