



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 04.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 19.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 094 222	4 002 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 094 222</b>	<b>4 002 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 785	338 164
Annen driftskostnad		4 040 391	3 705 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 151 176</b>	<b>4 043 420</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 954</b>	<b>-40 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 215	6 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 215</b>	<b>6 638</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 215</b>	<b>6 638</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 739	-34 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 315	
Andre fordringer		418 456	100 357
Sum fordringer		419 771	100 357
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 713	1 501 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 713	1 501 035
Sum omløpsmidler		1 520 484	1 601 392
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 520 485</b>	<b>1 601 393</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<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		1 220 736	1 272 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 220 736</b>	<b>1 272 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 220 736</b>	<b>1 272 475</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		253 541	308 990
Annen kortsiktig gjeld		46 208	19 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 749</b>	<b>328 918</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 749</b>	<b>328 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 520 485</b>	<b>1 601 394</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474577

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 582 135  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 04.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 989 582 135  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 094 222	4 002 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 094 222</b>	<b>4 002 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 785	338 164
Annen driftskostnad		4 040 391	3 705 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 151 176</b>	<b>4 043 420</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 954</b>	<b>-40 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 215	6 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 215</b>	<b>6 638</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 215</b>	<b>6 638</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 739	-34 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>



Organisasjonsnr: 989 582 135  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 315	
Andre fordringer		418 456	100 357
Sum fordringer		419 771	100 357
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 713	1 501 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 713	1 501 035
Sum omløpsmidler		1 520 484	1 601 392
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 520 485</b>	<b>1 601 393</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	1 220 736	1 272 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 220 736</b>	<b>1 272 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 220 736</b>	<b>1 272 475</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	253 541	308 990
Annen kortsiktig gjeld	46 208	19 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>299 749</b>	<b>328 918</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>299 749</b>	<b>328 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 520 485</b>	<b>1 601 394</b>



Organisasjonsnr: 989 582 135  
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Silurveien Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Silurveien Boligsameie. Avstemningen åpner 1. juni kl. 18:00 og lukker 4. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5982>

Det holdes også et frivillig møte 1. juni kl. 18:00 , Videomøte via Teams .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Hellelegging
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Silurveien Boligsameie**

Vebjørn Walderhaug

Gunn Eva Bagn

Frank Duvholt

Solvei Hage

David Hovland



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår Steinar Olsen og Randi M. Bragstad som kandidater til protokollvitne.

### **Forslag til vedtak**

Steinar Olsen og Randi M. Bragstad er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat som fremkommer som et underskudd på kr 51 739,- dekkes ved overføring til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. Silurveien Boligsameie-innkalling-2021-2.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Vebjørn Walderhaug	Silurveien 49	2020-2021
Styremedlem	Gunn Eva Bagn	Silurveien 53	2020-2021
Styremedlem	Frank Duvholt	Silurveien 47	2020-2021
Styremedlem	Solvei Hage	Silurveien 49	2020-2021
Styremedlem	David Hovland	Silurveien 57	2020-2021
Varamedlem	Kristin Markussen Eide	Silurveien 53	2020-2021

### Valgkomiteen

Randi Margrete Bragstad	Silurveien 55	2020-2021
Peter Davami	Silurveien 57	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Silurveien 47  
Silurveien 49  
Silurveien 53  
Silurveien 55  
Silurveien 57  
Silurveien 59

Gårds- og bruksnummer :  
28 1229

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Silurveien Boligsameie har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Siden det digitale årsmøtet 27.5 – 4.6.2020 og fram til 19.4.21 har styret avholdt 12 møter: 8.6, 10.8, 25.8, 8.9, 13.10, 18.11, 25.11 (budsjettmøte med OBOS), 16.12, 26.1, 2.3, 15.4 og 19.4 (regnskapsmøte med OBOS). I tillegg regnes det med ytterligere 2 styremøter før årsmøtet 3.6.

Et ekstraordinært årsmøte ble holdt 3.9.20, med bl.a. supplerende valg av styremedlemmer, etterfulgt av et uformelt beboermøte.

## Informasjon

Styret har tidligere basert seg på utsendelse av informasjonsbrev for å spre nyheter av interesse for beboerne i sameiet. Disse er i perioden sendt ut i juni, juli og september. Fra november 2020 har Vibbo.no overtatt som informasjonsplattform for våre beboere, som erstatning for den tidligere hjemmesiden <http://silurveienboligsameie.herborvi.no/5982>. På Vibbo.no kan beboerne finne aktuelle nyheter, oppslag (beskjeder fra/til andre beboere), temaer av spesiell interesse og diverse nyttig informasjon som f.eks. vedtekter og husordensregler. Pr. 19.4.21 hadde 83 av i at 99 leiligheter i sameiet en eller flere beboere pålogget Vibbo (<https://vibbo.no/silurveien>).

Likevel er det fortsatt mange av sameierne som dessverre ikke har gitt sitt samtykke i å motta informasjon i digital form, pr. epost eller SMS. Styret er opptatt av at den enkelte sameier/beboer får informasjon på en enkel og rask måte. På denne måten kan vi få tilfredsstilt den enkeltes behov for effektiv kommunikasjon og redusere bruk av papir. Styret nås enklest på epost-adressen [silurvn@styrerommet.no](mailto:silurvn@styrerommet.no).

Fra styrets saksbehandling kan følgende nevnes:

### Malerprosjektet i Park

Siden det ikke har vært utført omfattende malerarbeid siden Park ble bygget for 15 år siden, var det nå på tide å få gjennomført dette viktige vedlikeholdsarbeidet. Den opprinnelige planen var å få gjort jobben høsten 2019, men av flere grunner ble dette utsatt et år. Alliero AS kom i gang med malerprosjektet i august og kunne fullføre dette i november, etter å ha gjort følgende:

- Maling av stålsøyler som bærer balkonger
- Maling av vinduskarmer/liste og vindskier
- Ordning av manglende listverk

I tillegg til selve malerjobben har Alliero sørget for rensing av tak, renner, og nedløp fra tak og balkonger. Dette er utvilsomt en jobb som bør gjøres hyppigere, for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Av det samlede fakturabeløp på 1,2 mill. kroner er kr. 700.000 dekket av de 64 berørte seksjonene i Park i henhold til fordelingsnøkkelen, dvs. i gjennomsnitt knapt kr. 11.000 pr. seksjon. De gjenstående kostnadene er hentet fra den oppsparte egenkapitalen i Park.

**Justering av dørkarmen m.m. i Park**

Certego AS utførte i november 2019 en justering av mange av dørpumpene i Park. Dette arbeidet ble så fulgt opp med en justering av dører/dørkarmen/dørblad i ca. 30 Park-leiligheter. P.g.a. corona-utfordringene ble dette utsatt flere ganger, men ble til slutt gjennomført i september. I tillegg til reduserte støyproblemer er denne justeringen av betydning også for brannsikkerheten.

**Gartner tjenester**

I tillegg til snømåking og sandstrøing vil Adriana Vaktmester og Renhold ta hånd om gartneroppgaver som klipping av hekker og «overflødige» trær, luking m.v. Styrets oppfatning er at disse oppgavene nå blir utført på en bedre og langt rimeligere måte enn før.

**Oppdatering av brannvarslingsanlegget i Park**

Det ble under brannøvelsen 21.9 avdekket at brannalarmen ikke virket som den skulle. (Ingen alarm i leilighetene, bare i gangene og i garasjen.) Vi fant det derfor mest betryggende å kontakte Honeywell Life Safety AS (Eltek) for å gjøre en grundig undersøkelse pluss alarmtest for å oppgradere hele brannalarmsystemet i Park. Det er mange år siden det ble utført full service på anlegget, som ble satt i drift i 2006. Rapporten fra Honeywell/Eltek inneholdt bl.a. følgende anbefalinger: Det er estimert en levetid på de optiske detektorene på ca. 14 år. Siden mange av de optiske detektorene på anlegget nå har nå passert denne levetiden, anbefaler Honeywell/Eltek en utskifting av de optiske detektorene. En full utskifting av branndetektorene tidlig i 2022 er derfor tatt med i boligsameiets vedlikeholdsplan.

**Nye varmekabler foran Panorama-garasjen**

Snøsmeltingsanlegget har vært delvis ute av funksjon et par vintre, p.g.a. problemer med varmelementene i oppkjørselen til garasjen. Jobben, som ble utført i oktober, ble relativt omfattende og kostbar (kr. 175.000) p.g.a. behovet for utbytting av defekte kabler og reasfaltering av oppkjørselen.

**Skjeggkre-aksjon**

Sameiet har de siste par årene vært plaget av forekomster av skjeggkre, som har kommet og gått. Skjeggkre er ikke skadelig for mennesker og dyr, men uvesenet oppfattes som ekle og udelikate, og er vanskelig å komme til livs siden de i boligblokker har gode muligheter til å bevege seg mellom leilighetene. Folkehelseinstituttet har drevet omfattende forskning og utvikling også på dette, og anbefaler en effektiv metode med forgiftet åte, som kan redusere antall skjeggkre med over 90 % i løpet av 10 uker. Denne metoden ble utprøvet i Silurveien 49 i november, med godt resultat. Fellefangst i vinter avdekket at også Park er plaget av skjeggkre, og i samråd med Norsk Hussopp Forsikring og Nokas Skadedyrkontroll er det gjennomført en sanering i Park i uke 16/2021. Denne type skjeggkrebekjempelse er mest effektiv om den kan gjennomføres i alle leilighetene.

**Rens av ventilasjonskanaler**

Aktiv Ventilasjonsrens AS har fått i oppdrag å rense avtrekkskanalene og aggregat i alle leilighetene. Alt støv i ventiler og avtrekkskanaler er renset ved hjelp av roterende børster tilpasset kanalen. Dette har sannsynligvis ikke vært gjort tidligere i sameiet. Hensikten er å redusere brannfaren, bedre inneklimate samt å øke effekten i kanalene. Arbeidet startet i Park i januar, men p.g.a. corona-smittefaren måtte ventilasjonsrensen i Panorama utsettes. (Sannsynligvis til mai 2021.)



## Vannlekkasjer

Etter vedlikeholdsspyling av avløpsrør i hele sameiet og oppgradering av varmtvannsbereidere i Panorama, har det vært få problemer med vannlekkasjer. Et unntak har vært lekkasjer til et par kjellerboder i Panorama, hvor det ble nødvendig med utbedring/ sementering mellom Silurveien 47 og 49.

Gjennom skadeforebyggende arbeid har vi fått redusert forsikringspremien med årlig 35.000 kroner.

## Overvannsproblemer på nordsiden av Silurveien 57 og 59

Over flere år har det vært fuktproblemer i Park. Årsaken har vært at det har kommet store vannmengder ned skråningen fra byggene på oversiden, der også all takvannet fra disse byggene er ført ut fra vegg og ned i skråningen. I tillegg har det gjennom flere år blitt setninger i terrenget mot kjellerveggen i Park. Derfor har også alt overvannet (smeltevann og regnvann) funnet sin naturlige vei inn mot kjellerveggen. Dette måtte gjøres noe med: En avskjærende grøft for alt overvann fra skråning og naboeiendommer er i april gravet 2-3 meter fra vegg samt at det er montert ekstra dreneringsplast mot kjellerveggen for å få bedre drenering og luftning. I tillegg blir også terrenget inn mot kjellerveggen hevet, slik at alt overvann vil gå i den nye avskjærende grøft og ikke inn til kjellerveggen som har skjedd i lenger tid.

## Elbil-lading

Silurveien Boligsameie har allerede i flere år lagt til rette for å installere elbillading til den enkelte beboers parkeringsplass. Vårt ganske enkle opplegg er nå erstattet med et «totalsystem» med etablering av en felles infrastruktur for alle. Ikke bare fordi seksjonseierne nå har rett til å få etablert ladepunkt tilknyttet parkeringsplassen i garasjen, men også fordi en stadig utvidelse av antall ladepunkter på «gamlemåten» etter hvert er lite hensiktsmessig da boring, trekking av kabel og branntetting gjennom etasjeskiller skaper rot i trekkekanaler, og er en dyr løsning for den enkelte seksjonseier. Det nye opplegget vil gi en verdiøkning ved salg av leiligheten ved at det er etablert en fremtidsrettet løsning for lading av elbil. Styret har derfor innhentet og vurdert tilbud fra 6 leverandører av ladingssystem for elbiler, og har konkludert med å velge utbygging av et Zaptec-system, med GreenTec AS som leverandør. Arbeidet ble gjennomført i april.

Etablering av infrastruktur (kabling frem til parkeringsplass) anses som felleskostnad. Ladeboksen bekostes av den enkelte. Utgifter til strøm vil fordeles etter forbruk. Investering i nødvendig infrastruktur anslås til maksimalt 310.000 kroner. Det er søkt om, og innvilget, 62.000 kroner i offentlig støtte fra Oslo kommune.

## Vedlikeholdsplan

Siden bygningsmassen i sameiet nå er 13-15 år gammel, har styret prioritert arbeidet med å utarbeide en «skreddersydd» vedlikeholdsplan basert på NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk. En omfattende excel-basert «dynamisk» vedlikeholdsplan gir et estimat av kjente og antatte vedlikeholdstiltak de nærmeste årene.



## Sameiets økonomi

Sameiets økonomi utfordres av utbyggers valg av mange billige tekniske løsninger og generell slitasje gjennom 13-15 år. Flere «tunge» utgiftsposter, som f.eks. de kommunale utgiftene, har øket kraftig. Styret fant det nødvendig å øke husleien («felleskostnadene») med 5 % fra 1.1.2020 og 1.1.2021. Men til tross for et antall relativt kostbare vedlikeholds- og utviklingsinvesteringer det siste året (se over), regner styret ikke med å øke husleien fra 2022. Vedlikeholdsfondet bygges videre opp, og var ved årsskiftet på kr. 395.542.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 094 222,-.

Dette er kr 241 778,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innbetalinger på totalt kr 257 300,- til installasjon av waterguard - er ført mot kostnadskontoen – Drift-og vedlikehold VVS.

Andre inntekte, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 151 176,-. Dette er kr 349 824,- lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 51 739,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 220 735,-.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 790.000 til større vedlikehold som omfatter:

- Rens av ventilasjonskanaler i Park og Panorama
- Reparasjon/graving for å redusere overvannsproblemer nord for Silurveien 57 og 59
- Lekkasje i boder i Silurveien 47 og 49
- Infrastruktur for lading av elbiler i garasjene

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på ca 3%.

### Lån

Silurveien Boligsameie har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Silurveien Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Silurveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YSYNV-BANCZ-SPMK3-IVQEZ-HESJN-2BJP8



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 058 722	3 961 410	4 003 000	4 195 000
Innbetalinger		0	2 519	255 000	0
Andre inntekter	3	35 500	38 500	78 000	59 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 094 222</b>	<b>4 002 429</b>	<b>4 336 000</b>	<b>4 254 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 785	-56 789	-14 000	-27 001
Styrehonorar	5	-100 000	-281 375	-100 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 479	-13 173	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-162 493	-157 913	-164 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-58 944	-120 433	-130 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 610 554	-1 364 588	-1 801 000	-1 350 000
Forsikringer		-359 418	-228 296	-358 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-704 157	-652 097	-703 000	-715 001
Energi/fyring	10	-418 123	-551 974	-560 000	-370 000
TV- anlegg/bredbånd		-323 659	-317 636	-326 000	-335 000
Andre driftskostnader	11	-392 564	-299 147	-330 000	-450 002
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 151 176</b>	<b>-4 043 420</b>	<b>-4 501 000</b>	<b>-4 078 004</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-56 954</b>	<b>-40 992</b>	<b>-165 000</b>	<b>175 997</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 215	6 638	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 215</b>	<b>6 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-51 739</b>	<b>-34 354</b>	<b>-165 000</b>	<b>175 997</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-245 299	-124 876		
Til vedlikeholdsfond		193 560	90 522		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 668	2 997
Kundefordringer		1 315	0
Forskuddsbetalte kostnader		82 340	82 400
Andre kortsiktige fordringer	14	333 448	14 960
Driftskonto OBOS-banken		138 596	627 455
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		540 329	736 843
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond		395 542	110 497
Innestående i andre banker		25 896	25 890
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 520 484</b>	<b>1 601 392</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 520 485</b>	<b>1 601 394</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	1 220 736	1 272 475
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 220 736</b>	<b>1 272 475</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 229	19 928
Leverandørgjeld		253 541	308 990
Annen kortsiktig gjeld	16	9 979	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>299 749</b>	<b>328 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 520 485</b>	<b>1 601 394</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21. april 2021  
Styret i Silurveien Boligsameie

Vebjørn Walderhaug/s/      Gunn Eva Bagn/s/      Frank Duvholt/s/  
Solvei Hage/s/      David Hovland/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	Park	2 374 920
Felleskostnader	Panorama	1 427 376
Vedlikeholdsfond	Park	118 692
Vedlikeholdsfond	Panorama	74 868
Avregning gass	Panorama	55 366
Strøm elbil	Panorama	4 500
Parkering hybrid	Panorama	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>		<b>4 058 722</b>

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

Flyttegebyr	35 000
Lading av kjøretøy mm	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35 500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-41
Arbeidsgiveravgift	-14 106
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 362
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 785</b>

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 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 771, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 479.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 690
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 255
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 944</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-793 905
Drift/vedlikehold VVS	-87 883
Drift/vedlikehold elektro	-29 158
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 773
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 399
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 105
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 514
Kostnader leiligheter, lokaler	-55 750
Egenandel forsikring	-55 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 610 554</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-412 854
Renovasjonsavgift	-291 303
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-704 157</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-305 751
Andre fyringskostnader	-112 372
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-418 123</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 034
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 882
Verktøy og redskaper	-950
Driftsmateriell	-238
Lyspærer og sikringer	-12 240
Vaktmestertjenester	-70 376
Renhold ved firmaer	-148 066
Snørydding	-9 000
Gressklipping	-89 150
Andre fremmede tjenester	-9 000
Trykksaker	-4 077
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 771
Andre kontorkostnader	-10 018
Telefon, annet	-819
Porto	-4 800
Bilgodtgjørelse	-273
Reisekostnader	-116
Bank- og kortgebyr	-3 951
Velferdskostnader	-1 353
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-392 564</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 449
Renter bank	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>5 215</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Tilgang 2012	82 498	
Avskrevet tidligere	-82 499	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt kreditnota Alliero - mottatt 21.01.21	318 488
Avsatt mellomværende mot Drogseth as - til motregning	14 960
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>333 448</b>

**NOTE: 15****EGENKAPITAL**

	Park	Panorama	Sum
IB 01.01.2020			
Opptjent egenkapital	946 015	125 441	1 071 456
Vedlikeholdsfond	124 561	76 458	201 019
Resultat 2020 :			
disponert			
vedlikeholdsfond	118 692	74 868	193 560
fra opptjent egenkapital	-731	-244 569	-245 300
UB 31.12.2020	1 188 537	32 198	1 220 736
<b>SUM EGENKAPITAL</b>			<b>-1 220 736</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt faktura BDO as for 2020	-9 979
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 979</b>



## 5982 - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	B15982	B25982	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 493 612	1 565 110	4 058 722
ANDRE INNEKTER	25 500	10 000	35 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>2 519 112</b>	<b>1 575 110</b>	<b>4 094 222</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-6 657	-4 128	-10 785
STYREHONORAR	-61 550	-38 450	-100 000
REVISJONSHONORAR	-6 450	-4 029	-10 479
FORR.FØRERHONORAR	-100 016	-62 477	-162 493
KONSULENTHONORAR	-33 770	-25 174	-58 944
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-866 339	-744 214	-1 610 554
FORSIKRINGER	-221 235	-138 183	-359 418
KOMMUNALE AVGIFTER	-433 409	-270 748	-704 157
ENERGI / FYRING	-234 403	-183 721	-418 123
KABEL- / TV-ANLEGG	-201 727	-121 932	-323 659
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 944	-153 621	-392 564
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 404 500</b>	<b>-1 746 676</b>	<b>-4 151 176</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>114 612</b>	<b>-171 566</b>	<b>-56 954</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	3 349	1 866	5 215
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>3 349</b>	<b>1 866</b>	<b>5 215</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>117 961</b>	<b>-169 701</b>	<b>-51 739</b>



## 5982 - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	B15982		B25982		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.	2 493 612	2 493 612	1 565 110	1 509 744	4 058 722	4 003 356
INNBETALINGER	0	0	0	255 000	0	255 000
ANDRE INNEKTER	25 500	23 389	10 000	54 611	35 500	78 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>2 519 112</b>	<b>2 517 001</b>	<b>1 575 110</b>	<b>1 819 355</b>	<b>4 094 222</b>	<b>4 336 356</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
PERSONALKOSTNADER	-6 657	-8 617	-4 128	-5 383	-10 785	-14 000
STYREHONORAR	-61 550	-61 550	-38 450	-38 450	-100 000	-100 000
REVISJONSHONORAR	-6 450	-9 233	-4 029	-5 767	-10 479	-15 000
FORR.FØRERHONORAR	-100 016	-100 942	-62 477	-63 058	-162 493	-164 000
KONSULENTHONORAR	-33 770	-80 015	-25 174	-49 985	-58 944	-130 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-866 339	-947 870	-744 214	-853 130	-1 610 554	-1 801 000
FORSIKRINGER	-221 235	-220 349	-138 183	-137 651	-359 418	-358 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-433 409	-432 697	-270 748	-270 303	-704 157	-703 000
ENERGI / FYRING	-234 403	-320 060	-183 721	-239 940	-418 123	-560 000
KABEL- / TV-ANLEGG	-201 727	-200 653	-121 932	-125 347	-323 659	-326 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	238 944	-203 117	-153 621	-126 883	-392 564	-330 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 404 500</b>	<b>-2 585 103</b>	<b>-1 746 676</b>	<b>-1 915 897</b>	<b>-4 151 176</b>	<b>-4 501 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>114 612</b>	<b>-68 102</b>	<b>-171 566</b>	<b>-96 542</b>	<b>-56 954</b>	<b>-164 644</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>						
FINANSINNEKTER	3 349	0	1 866	0	5 215	0
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>3 349</b>	<b>0</b>	<b>1 866</b>	<b>0</b>	<b>5 215</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>117 961</b>	<b>-68 102</b>	<b>-169 701</b>	<b>-96 542</b>	<b>-51 739</b>	<b>-164 644</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret nås lettest på epost: [silurvn@styrerommet.no](mailto:silurvn@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Silurveien Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS som kan kontaktes på telefon 408 78 067 eller via mail: [post@bygardsvaktmesteren.no](mailto:post@bygardsvaktmesteren.no)

### Parkering

Sameiet har garasjer i både Park og Panorama. Park har totalt 74 parkeringsplasser hvorav 5 gjesteplasser. Panorama har totalt 40 parkeringsplasser hvorav 5 gjesteplasser og mc-parkering. Leie av parkeringsplass mellom seksjonseiere avtales på privat basis og i henhold til sameiets husordensregler.

### Nøkler/skilt

Ekstranøkkel kan bestilles til kostpris ved å sende epost til [silurvn@styrerommet.no](mailto:silurvn@styrerommet.no). Husk å angi antall og komplett (hele nummeret på nøkkelen som skal bestilles)

Innmelding av mobilnummer til garasjeport av nye sameiere gjøres ved å sende epost til [silurvn@styrerommet.no](mailto:silurvn@styrerommet.no). Husk seksjonsnummer, navn på beboer og mobilnummer, innlagte mobilnumre vil da bli slettet.

Postkasseskilt bestilles på [www.posten.no](http://www.posten.no). Type stort postkasseskilt, hvit farve, mål 58x94 mm. Navneendring på oppslag tas hånd om av styret.

### 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Silurveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000,-.



Sak 5

## Hellelegging

**Forslag fremmet av:** Charlotte Nygaard og Fredrik Olsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

«Vi ønsker å søke om utvidelse av hellelegging på fellesareal og ber om at dette tas opp på årsmøte.

Utvidelsens omfang: 3,32 m i bredde og 1,39 i dybde. Utvidelsen vil være en forlengelse av undertegnede's private heller og frem til naboens heller. Vi har snakket med nærmeste nabo og fått bekreftet at de har fått godkjent søknad om utvidelse av heller fra styret. De har altså ikke tatt seg til rette. Vi ser også at naboen i motsatt ende også har utvidet sin uteplass med heller. Utvidelsen vil også gagne det estetiske helhetsinntrykket, da det vil bli symmetrisk med våre naboer.»

### Styrets innstilling

Styret er enig i at det estetiske helhetsinntrykket faktisk vil bli bedre med den foreslåtte endringen, som i seg selv er ganske begrenset. Styret støtter derfor forslaget.

Styret ønsker ikke å være for restriktivt med denne type endringsforslag, selv om det gjelder det som formelt er fellesområde. Men for å unngå uheldige/uønskede endringer, vil styret be om å få tilsendt eventuelle endringsforslag til uttalelse før endringen gjennomføres.

### Forslag til vedtak

Styret er enig i at det estetiske helhetsinntrykket faktisk vil bli bedre med den foreslåtte endringen, som i seg selv er ganske begrenset. Styret støtter derfor forslaget.

Styret ønsker ikke å være for restriktivt med denne type endringsforslag, selv om det gjelder det som formelt er fellesområde. Men for å unngå uheldige/uønskede endringer, vil styret be om å få tilsendt eventuelle endringsforslag til uttalelse før endringen gjennomføres.



Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 5 styremedlemmer, 2 varamedlemmer og 2 kandidater til valgkomite.

- A) Leder for 1 år
- B) 2 styremedlemmer for 1 år
- C) 2 styremedlemmer for 2 år
- D) 2 varamedlemmer for 1 år
- E) 2 personer til valgkomite

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Vebjørn Walderhaug**

**Valg av 2 Styremedlemmer** Velges for 1 år

**David Hovland**

**Solvei Hage**

**Valg av 2 Styremedlemmer** Velges for 2 år

**Frank Duvholt**

**Ronald Storhammer**

**Valg av 2 Varamedlemmer** Velges for 1 år

**Erlend Miller**

**Nicolay Dahlgren**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Tormod Seljevoll**



Torstein Røislien



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000,-.



Sak 5

## Hellelegging

**Forslag fremmet av:** Charlotte Nygaard og Fredrik Olsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

«Vi ønsker å søke om utvidelse av hellelegging på fellesareal og ber om at dette tas opp på årsmøte.

Utvidelsens omfang: 3,32 m i bredde og 1,39 i dybde. Utvidelsen vil være en forlengelse av undertegnede private heller og frem til naboens heller. Vi har snakket med nærmeste nabo og fått bekreftet at de har fått godkjent søknad om utvidelse av heller fra styret. De har altså ikke tatt seg til rette. Vi ser også at naboen i motsatt ende også har utvidet sin uteplass med heller. Utvidelsen vil også gagne det estetiske helhetsinntrykket, da det vil bli symmetrisk med våre naboer.»

### Styrets innstilling

Styret er enig i at det estetiske helhetsinntrykket faktisk vil bli bedre med den foreslåtte endringen, som i seg selv er ganske begrenset. Styret støtter derfor forslaget.

Styret ønsker ikke å være for restriktivt med denne type endringsforslag, selv om det gjelder det som formelt er fellesområde. Men for å unngå uheldige/uønskede endringer, vil styret be om å få tilsendt eventuelle endringsforslag til uttalelse før endringen gjennomføres.

### Forslag til vedtak

Styret er enig i at det estetiske helhetsinntrykket faktisk vil bli bedre med den foreslåtte endringen, som i seg selv er ganske begrenset. Styret støtter derfor forslaget.

Styret ønsker ikke å være for restriktivt med denne type endringsforslag, selv om det gjelder det som formelt er fellesområde. Men for å unngå uheldige/uønskede endringer, vil styret be om å få tilsendt eventuelle endringsforslag til uttalelse før endringen gjennomføres.



Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 5 styremedlemmer, 2 varamedlemmer og 2 kandidater til valgkomite.

- A) Leder for 1 år
- B) 2 styremedlemmer for 1 år
- C) 2 styremedlemmer for 2 år
- D) 2 varamedlemmer for 1 år
- E) 2 personer til valgkomite

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Vebjørn Walderhaug**

**Valg av 2 Styremedlemmer** Velges for 1 år

**David Hovland**

**Solvei Hage**

**Valg av 2 Styremedlemmer** Velges for 2 år

**Frank Duvholt**

**Ronald Storhammer**

**Valg av 2 Varamedlemmer** Velges for 1 år

**Erlend Miller**

**Nicolay Dahlgren**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Tormod Seljevoll**



Torstein Røislien



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.