



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 857 739 892
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o 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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 267 153	3 059 837
Sum inntekter		3 267 153	3 059 837
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 433 542	2 000 224
Sum kostnader		2 581 872	2 137 144
Driftsresultat		685 281	922 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 941	13 859
Sum finansinntekter		14 941	13 859
Annen finanskostnad		249 400	162 433
Sum finanskostnader		249 400	162 433
Netto finans		-234 459	-148 574
Ordinært resultat før skattekostnad		450 822	774 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 822	774 119
Årsresultat		450 822	774 119
Totalresultat		450 822	774 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 822	774 119
Sum overføringer og disponeringer		450 822	774 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 852 840	9 852 840
Sum varige driftsmidler		9 852 840	9 852 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 852 840	9 852 840
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 279	22 997
Sum fordringer		18 279	22 997
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 457	554 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 457	554 205
Sum omløpsmidler		1 204 735	577 202
SUM EIENDELER		11 057 575	10 430 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 000	28 000
Sum innskutt egenkapital		28 000	28 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 768 820	2 219 642
Sum opptjent egenkapital		-1 768 820	-2 219 642
Sum egenkapital		-1 740 820	-2 191 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 409 760	8 261 993
Øvrig langsiktig gjeld		4 202 512	4 200 012
Sum annen langsiktig gjeld		12 612 272	12 462 005
Sum langsiktig gjeld		12 612 272	12 462 005
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 755	1 856
Leverandørgjeld		182 368	157 823
Sum kortsiktig gjeld		186 123	159 678
Sum gjeld		12 798 395	12 621 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 057 575	10 430 042



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491586

Enheten

Organisasjonsnummer: 857 739 892
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14
Forretningsadresse: 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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 857 739 892
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 267 153	3 059 837
Sum inntekter		3 267 153	3 059 837
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 433 542	2 000 224
Sum kostnader		2 581 872	2 137 144
Driftsresultat		685 281	922 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 941	13 859
Sum finansinntekter		14 941	13 859
Annen finanskostnad		249 400	162 433
Sum finanskostnader		249 400	162 433
Netto finans		-234 459	-148 574
Ordinært resultat før skattekostnad		450 822	774 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 822	774 119
Årsresultat		450 822	774 119
Totalresultat		450 822	774 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 822	774 119
Sum overføringer og disponeringer		450 822	774 119



Organisasjonsnr: 857 739 892
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 852 840	9 852 840
Sum varige driftsmidler		9 852 840	9 852 840

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 852 840	9 852 840
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		18 279	22 997
Sum fordringer		18 279	22 997

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 457	554 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 457	554 205

Sum omløpsmidler		1 204 735	577 202
-------------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		11 057 575	10 430 042
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 000	28 000
Sum innskutt egenkapital		28 000	28 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 768 820	2 219 642



Sum opptjent egenkapital	-1 768 820	-2 219 642
Sum egenkapital	-1 740 820	-2 191 642
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 409 760	8 261 993
Øvrig langsiktig gjeld	4 202 512	4 200 012
Sum annen langsiktig gjeld	12 612 272	12 462 005
Sum langsiktig gjeld	12 612 272	12 462 005
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 755	1 856
Leverandørgjeld	182 368	157 823
Sum kortsiktig gjeld	186 123	159 678
Sum gjeld	12 798 395	12 621 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 057 575	10 430 042



Organisasjonsnr: 857 739 892
BORETTLAGET SILOVEIEN 2-14

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

Siloveien 2-14 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 5164





Velkommen til årsmøte i Siloveien 2-14 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5164>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppdatering av husordensreglene

Med vennlig hilsen,

Styret i Siloveien 2-14 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrikke Aashammer og Aleksander Myhre H Hagelund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Siloveien 2-14 Borettslag - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Henrikke Aashammer**
Bodd i Siloveien siden 2021 og vært med i styret de to siste årene. 32 år, jobber som teknisk prosjektleder i byggebransjen. Ønsker å fortsette i styret, og bidra til at Siloveien fortsetter å være et godt borettslag å bo i.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Odd Kartsen Svartaas**
Bodd i Siloveien 2013-2015, og fra 2019-nå. Sittet i styret de siste to årene. Jobber som programmerer, og bruker fritiden på spill og kampsport. Ønsker å fortsette i styret.
- **Sigurd Rognhaugen**
Bodd i Siloveien siden høsten 2019. 28 år, og jobber til vanlig som designer. Har vært med i masse styrer gjennom studietiden blant annet. Ønsker nå å bruke denne erfaringen og bidra til styrearbeidet i Siloveien.
- **Silje Salvesen**
Bodd i Siloveien i litt over 1 år. 29 år og opprinnelig fra Stavanger. Jobber som Product Quality Analyst. Ikke tidligere styreefaring, men er veldig opptatt av hvordan vi har det i Siloveien, hvordan det ser ut mht. vedlikehold, og ikke minst at alles meninger og innspill blir hørt. Ønsker å stille til styret for å være med på å bidra til et fint borettslag hvor alle trives.
- **Silje Videsjorden**
Bodd i Siloveien siden 2019, og sittet i styret de siste to årene. Ønsker å fortsette i styret. Spesielt motivert for å gjøre uteområdene penere, slik at alle kan få glede av disse.
- **Turid Samuelsen**
Bodd i Siloveien siden 1989. Har vært styreleder i 5 år og kjenner blokken godt. Pensjonert lærer. Ønsker å bli med styret igjen etter et par års opphold.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Odd Kartsen Svartaas**



Bodd i Siloveien 2013-2015, og fra 2019-nå. Sittet i styret de siste to årene. Jobber som programmerer, og bruker fritiden på spill og kampsport. Ønsker å fortsette i styret.

- Sigurd Rognhaugen
Bodd i Siloveien siden høsten 2019. 28 år, og jobber til vanlig som designer. Har vært med i masse styrer gjennom studietiden blant annet. Ønsker nå å bruke denne erfaringen og bidra til styrearbeidet i Siloveien.
- Silje Salvesen
Bodd i Siloveien i litt over 1 år. 29 år og opprinnelig fra Stavanger. Jobber som Product Quality Analyst. Ikke tidligere styreefaring, men er veldig opptatt av hvordan vi har det i Siloveien, hvordan det ser ut mht. vedlikehold, og ikke minst at alles meninger og innspill blir hørt. Ønsker å stille til styret for å være med på å bidra til et fint borettslag hvor alle trives.
- Silje Videsjorden
Bodd i Siloveien siden 2019, og sittet i styret de siste to årene. Ønsker å fortsette i styret. Spesielt motivert for å gjøre uteområdene penere, slik at alle kan få glede av disse.
- Turid Samuelsen
Bodd i Siloveien siden 1989. Har vært styreleder i 5 år og kjenner blokken godt. Pensjonert lærer. Ønsker å bli med styret igjen etter et par års opphold.

Sak 7

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved en gjennomgang av dagens husordensregler ble det bestemt at det var på tide å oppdatere husordensreglene.

Vedlagt følger oppdaterte husordensregler som foreslås vedtatt på generalforsamlingen. **Navn på vedlegg: 5164 Siloveien 2-14 Borettslag - husordensregler til avstemning.** Se side 25-28.

For referanse så er dagens husordensregler også vedlagt, navn på vedlegg: 5164 Siloveien 2-14 Borettslag husordensregler. Se side 29-30.

Forslag til vedtak

Oppdatering av husordensreglene vedtatt iht. vedlegg "5164 Siloveien 2-14 Borettslag - husordensregler til avstemning".



Vedlegg

2. 5164 Siloveien 2-14 Borettslag - husordensregler til avstemning .pdf
3. 5164 Siloveien 2-14 Borettslag husordensregler.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Suhr	Siloveien 8
Styremedlem	Henrikke Aashammer	Siloveien 12
Styremedlem	Odd Karsten M Svartaas	Siloveien 2
Styremedlem	Silje Videsjorden	Siloveien 8
Varamedlem	Aleksander Myhre H Hagelund	Voksenkollveien 14 B

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 Siloveien 2-14 Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Siloveien 2-14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 857739892, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 129

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Siloveien 2-14 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har i løpet av perioden gjennomført syv møter, både fysiske og digitale. Her diskuterer vi den daglige driften av borettslaget, samt større vedlikeholdsoppgaver og endringsprosjekter. I tillegg har vi jevnlig kontakt om mindre oppgaver og henvendelser. Styret besluttet tidlig i år at generalforsamlingen skulle gjennomføres digitalt. Deler av styret ønsker å fortsette arbeidet i året som kommer, og stiller derfor til gjenvalg.

Hva har vi gjort i år?

- Vedvarende høye energikostnader gjør at kostnaden for strøm og fjernvarme er høyere enn tidligere. Fjorårets økning av felleskostnader er foreløpig tilstrekkelig til å dekke dette. Styret oppfordrer fortsatt alle beboere til å tenke på forbruket av vann, spesielt varmtvann. Selv om du ikke betaler direkte for oppvarming og varmtvann, bidrar vi alle inn på den felles totalen.
- Vi har fått ny vaktmester, Borche Mitrevski, fra Vaktmester Andersen. Kontaktinformasjon til Hasan finner du på Vibbo under tema "vaktmester" og på oppslagstavlen i oppgangen. Vaktmester ordner nye skilt til ringeklokker og postkasser.
- Det er gjennomført rutinemessig HMS-arbeid.
- Vi har gjennomført en befaring på låsesystemet i blokken. Mange av sylindrene er slitte, og bør byttes på sikt. Vi undersøker ulike løsninger på dette.
- Vi har fått hjelp av gartner fra Vaktmester Andersen til å gjennomføre en del arbeider på utearealer. Dette arbeidet er pågående.
- Huskestativet som stod på Snippen er gitt bort. Dette pga. HMS og lite/ingen bruk.
- Vi har inngått avtale med skadedyrfirma. I denne forbindelse har det blitt satt opp rotte-/skadedyrfeller på hver side av blokken. Fellene er giftfrie. Det er gjennomført utvendig og innvendig befaring, og vurdert at det ikke er behov for andre tiltak. Med denne avtalen får alle beboere gode priser på bekjempelse av eventuelle skadedyr i sin leilighet.
- Sommeren 2022 ble det gjennomført rehabiliteringsarbeid på varmeanlegget som planlagt. Varme- og sanitærvakte på Sinsen skiftet ut gamle ventiler for å sikre tilførsel av varme til alle boenheter.
- Husordensreglene er gjennomgått og oppdatert.

Hva står på planen fremover?

- Plantekassene vurderes flyttet permanent til Snippen. Det vil være en stor fordel å slippe og flytte disse to ganger i året.
- Arbeid med å forbedre forholdene på Snippen skal fortsette. Styret ønsker at dette skal bli et område det er hyggelig for alle å bruke. Utbedring av andre uteområder vurderes også fortløpende.
- Vi ser på muligheten for å få liv i lampen i sykkelskuret. Eventuelt om man kunne hatt en lampe på utsiden også, slik at det er lettere å låse opp boden på kvelden. I tillegg vil dette gi bedre lysforhold bak blokken uten å være sjenerende.
- I 2019 inngikk borettslaget en opsjonsavtale med Axer om potensielt salg av tomten som er parkeringsplass i dag, for utbygging av boliger. Som del av avtalen vil Siloveien få innendørs parkering og sykkelparkering, samt utbedrede uteområder og en økonomisk kompensasjon. Det har ikke vært noen fremgang i saken grunnet bygge- og deleforbud i Sinsenbyen. Avtalen gikk ut i april i 2022. Nytt styre kan



vurdere muligheten til å inngå en ny avtale, men det bør da startes en ny prosess på dette.

- Vi opplever en del utfordringer med søppel som blir hensatt ved våre søppelkasser/Fretex-containeren. Styret vurderer å be Fretex om å flytte denne, i håp om å redusere problemet.

Til slutt ønsker vi å minne alle på husordensreglene. Det er den enkeltes ansvar å følge dem. Dette inkluderer støy, søppel i oppgangene og ellers på tomten, hundehold m.m., og du finner reglene på Vibbo. Styret arbeider kontinuerlig for at Borettslaget Siloveien 2-14 skal være et hyggelig sted å bo.

Vennlig hilsen

Styret i Siloveien 2-14

Elisabeth Våland Suhr – Styreleder, Vibbo

Silje Videsjorden – Styremedlem, HMS, Uteområder

Odd Karsten Svartaas – Styremedlem, Økonomi

Henrikke Aashammer – Styremedlem, Dugnad, Nøkler, E-post

Aleksander Myhre H. Hagelund – Varamedlem, Parkering, HomeNet



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 153 000 til ordinært vedlikehold

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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siloveien 2-14 Borettslag.

Lån

Siloveien 2-14 Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2023:

- Internett: + 3,34 %
- Felleskostnader: + 1%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Siloveien 2-14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Siloveien 2-14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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 informasjon.

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 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 borettslagets 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 56AMJ-KUS2L-WEHE4-V04IL-A5JZH-IDYEH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 11:54:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 56AMJ-KJ52L-WEHE4-V04IL-A5JZH-IDYEH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med **Penneo** validator <https://penneo.com/validator>

15 av 39 Slioveren 2-14 Borettslag - Årsrapport 2023.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	417 523	386 839	417 523	1 018 612
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	450 822	774 119	1 068 580	1 102 670
Tillegg for nye langsiktige lån	18 900 000	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	2 500	4 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -752 233	-747 435	-755 000	-764 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	601 089	30 684	313 580	338 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 018 612	417 524	731 103	1 357 282
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 204 735	577 202		
Kortsiktig gjeld	-186 123	-159 678		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 018 612	417 524		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		557 245	547 716	534 456	537 516
Innkrevde felleskostnader	2	2 707 008	2 506 871	2 755 544	2 780 484
Andre inntekter	3	2 900	5 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 267 153	3 059 837	3 290 000	3 318 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-16 920	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 576	-10 494	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-112 415	-109 245	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-1 980	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-589 466	-154 059	-248 000	-153 000
Forsikringer		-145 353	-132 095	-145 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-368 582	-354 204	-364 000	-423 000
Energi/fyring	10	-740 669	-747 696	-690 000	-695 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 851	-193 896	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-272 650	-298 536	-309 500	-302 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 581 872	-2 137 144	-2 221 420	-2 215 330
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		685 281	922 693	1 068 580	1 102 670
DRIFTSRESULTAT		685 281	922 693	1 068 580	1 102 670
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 941	13 859	0	0
Finanskostnader	13	-249 400	-162 433	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-234 459	-148 574	0	0
ÅRSRESULTAT		450 822	774 119	1 068 580	1 102 670
Overføringer:					
Til annen egenkapital		450 822	774 119		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 259 570	7 259 570
Tomt		2 593 270	2 593 270
SUM ANLEGGSMIDLER		9 852 840	9 852 840
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	18 279	22 997
Driftskonto OBOS-banken		1 183 884	551 646
Driftskonto OBOS-banken II		1 295	1 293
Sparekonto OBOS-banken		1 277	1 266
SUM OMLØPSMIDLER		1 204 735	577 202
SUM EIENDELER		11 057 575	10 430 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 500		28 000	28 000
Annen egenkapital	16	-1 768 820	-2 219 642
SUM EGENKAPITAL	17	-1 740 820	-2 191 642
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 409 760	8 261 993
Borettsinnskudd	19	4 168 312	4 168 312
Annen langsiktig gjeld	20	34 200	31 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 612 272	12 462 005
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 368	157 823
Påløpte renter		3 755	1 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 123	159 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 057 575	10 430 042
Pantstillelse	21	25 792 822	25 792 822
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2023

Styret i Borettslaget Siloveien 2-14



Elisabeth Suhr /s/

Henrikke Aashammer /s/

Odd Karsten M Svartaas /s/

Silje Videsjorden /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 728 288
Fjernvarme	650 784
Internett	193 536
Parkering	187 137
Kapitalkostnader på IN-lån	538 230
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 015
Overført til kapitalkostnader	-557 245
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 759 745

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-52 737
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 707 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	800
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	2 900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 576.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
SUM KONSULENTHONORAR	-1 980

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 400
Drift/vedlikehold VVS	-507 500
Drift/vedlikehold elektro	-1 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 931
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 936
Kostnader dugnader	-811
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-589 466

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 690
Renovasjonsavgift	-157 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-368 582

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 244
Fjernvarme	-699 425
SUM ENERGI / FYRING	-740 669

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 784
Diverse leiekostnader/leasing	-1 288
Lyspærer og sikringer	-848
Vaktmestertjenester	-137 506
Renhold ved firmaer	-111 898
Snørydding	-2 368
Andre fremmede tjenester	-1 246
Trykksaker	-4
Andre kontorkostnader	-230
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 650

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 182
SUM FINANSINTEKTER	14 941

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-192 193
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 262
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 900
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-249 400

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	7 259 570
SUM BYGNINGER	7 259 570

Tomten er kjøpt.

Gnr.83/bnr.129

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 483
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 036
Balkong	7 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 279

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-1 827 629
Egenkapital fra IN tidligere	443 448
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-384 639
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 768 820

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-6 937 848	
Økt 2018	-500 000	
Nedbetalt tidligere	857 407	
Nedbetalt i år	218 177	
		-6 362 264

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 073	
		-880 927

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig, 2004	-9 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 115 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	514 983	
Nedbetalt tidligere, IN	443 448	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 166 569

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 409 760**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-73 190	
Opprinnelig 1990	-4 098 280	
Korrigerings	3 158	
		-4 168 312

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-34 200	
		-34 200

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 168 312
Pantelån	8 409 760
Bregnede IN-forpliktelse	58 809
TOTALT	12 636 881

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 259 570
Tomt	2 593 270
TOTALT	9 852 840



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88316193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2008 - 2008	Oppussing av oppgangene
2003 - 2004	Våtromsrehabilitering

Ekstra generalfors. 28.05.03 vedr. total våtromsrehabilitering. Gjelder både rør og innvendig bad.



HUSORDENSREGLER FOR

BORETTSLAG Siloveien 2 – 14

Til avstemning på digital generalforsamling 03.05.23-06.05.23

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

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

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

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

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra klokken 22.00 til 06.00. Høylytt støy kan bare skje i tidsrommet fra klokken 08.00 til 21.00 på hverdager og fra klokken 10.00 til 18.00 på lørdager. Vedvarende støy skal meldes fra om på Vibbo og i oppgangen i forkant. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er høylytt støy ikke tillatt. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og skal meldes fra om på Vibbo og i oppgangen i forkant. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.



§ 4 Parkering

Parkeringsplassen skal kun brukes til hensetning av kjøretøy. Reparasjoner og vedlikehold av kjøretøy tillates kun i begrenset omfang, og må ikke være til sjenanse for borettslagets medlemmer.

Borettslagets parkeringsplasser kan leies. Dette tildeles etter venteliste som administreres av styret. Leid larkeringsplass følger ikke leilighet ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av plass etter gjeldende priser.

Borettslagets gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av beboernes gjester. Man kan stå maksimalt tre dager på gjesteparkeringen.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Feilplassert avfall vil bli fjernet for eiers regning.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Bad, wc, ledninger og lufting.

Bad, wc, ledninger og lufting. - Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryses. Dette gjelder også kjellerne. - Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

§ 9. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.



Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Fellesvaskeri

Det vil bli kunngjort regler for bruk av fellesvaskeriet ved oppslag eller annen måte fra styret. Instruksjoner for vasketider og bruk av maskiner må følges nøye.

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstiftelse avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 13 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller fra forretningsfører til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Beboer er selv pliktig til å holde seg oppdatert på meldinger som kommer fra borettslaget. I dette ligger også et egenansvar og til enhver tid ha meldt fra om oppdatert kontakinformasjon til styret og forretningsfører.

§14 Brudd på husordensreglene

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



§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SILOVEIEN 2 - 14

endret på ordinær generalforsamling 25.05.99, 07.06.04, 22.05.06 og 02.05.17.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer og er til for å fremme trivsel og miljø i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordens bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som mislighold av denne og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

1. Almennelige ordensregler.

- Bruk leiligheten slik at den ikke sjenerer andre.
- Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.
- Borettslaget eiendom så som dører ut mot oppgang og vinduer skal holdes i orden og ikke beskadiges.
- Forandringer i egen leilighet som medfører en vesentlig verdiforringelse eller skade på felles eiendom må ikke foretas.
- Dører til oppgang og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Leiligheten og boområdet.

- Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra klokken 22.00 til 06.00. Høylytt støy kan bare skje i tidsrommet fra klokken 08.00 til 21.00 på hverdager og fra klokken 10.00 til 18.00 på lørdager. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er høylytt støy ikke tillatt.
- Ved oppussing, fest eller lignende SKAL det skrives nabovarsel som henges på oppslagstavlen.

3. Dyrehold.

- Hundeeier plikter å rette seg etter offentlige vedtekter for hundehold, også på borettslagets område.
- Dyreeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret / dyrene. Jf. Husleiekontrakten.

4. Renhold og søppel

- Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor boder, i trappopp ganger og lignende. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.
- Søppelavfall skal sorteres som angitt. Beboerne må selv rive opp papp og legge dette i riktig kasse. Møbler, materialer etc. Som skal kastes skal ikke oppbevares i fellesarealer.
- Beboerne kan ikke sette gjenstander, søppelposer, materialer eller lignende i oppgangene da disse også fungerer som rømningsvei ved brann.
- Det er beboernes ansvar å holde kjellerboden og vinduer i kjelleren rene.
- Styret bestemmer til enhver tid hvilken ordening som skal gjelde for vasking av trapper og vinduer i oppgangene.
- Støv og skitt etter oppussing av egen leilighet må beboerne selv fjerne fra oppganger og fellesarealer.



Borettslaget Siloveien 2-14

5. Parabolantenner etc.

- Det er forbudt å plassere / montere parabolantenner, antenner og lignende gjenstander på fasade eller tak, eller gjøre forandringer som forringer eiendommens eller bygningens utseende. Monteres noe av det nevnte, vil disse bli fjernet for eierens regning og risiko.

6. Vaskeriet og tørkeplassen.

- Det vil bli kunngjort regler for bruk av fellesvaskeriet ved oppslag eller annen måte fra styret. Instruksjoner for vasketider og bruk av maskiner må følges nøye.

7. Bad, wc, ledninger og lufting.

- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryses. Dette gjelder også kjellerne.
- Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

8. Parkeringsplassen.

- Parkeringsplassen skal kun brukes til hensetting av kjøretøy. Reparasjoner og vedlikehold av kjøretøy tillates kun i begrenset omfang, og må ikke være til seanse for borettslagets medlemmer.

9. Meldinger og henvendelser.

- Meldinger fra borettslagets styre eller fra forretningsfører til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Oppslagstavle.

- Du som beboer er pliktig til å følge med på oppslagstavlen i oppgangen.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 5164 **Selskapsnavn:** Siloveien 2-14 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Henrikke Aashammer og Aleksander Myhre H Hagelund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Henrikke Aashammer

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Odd Kartsen Svartaas

Sigurd Rognhaugen

Silje Salvesen

Silje Videsjorden

Turid Samuelsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Odd Kartsen Svartaas

Sigurd Rognhaugen

Silje Salvesen

Silje Videsjorden

Turid Samuelsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Oppdatering av husordensreglene

Oppdatering av husordensreglene vedtatt iht. vedlegg "5164 Siloveien 2-14
Borettslag - husordensregler til avstemning".

For

Mot

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.