



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928586871

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 604 943	3 174 080
Sum inntekter		3 604 943	3 174 080
Kostnader			
Lønnskostnad		216 294	180 278
Annen driftskostnad		3 686 844	1 963 433
Sum kostnader		3 903 138	2 143 711
Driftsresultat		-298 195	1 030 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 646	6 369
Sum finansinntekter		2 646	6 369
Annen finanskostnad		804	
Sum finanskostnader		804	0
Netto finans		1 841	6 369
Resultat før skattekostnad		-296 354	1 036 738
Årsresultat		-296 354	1 036 738
Totalresultat		-296 354	1 036 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 354	1 036 738
Sum overføringer og disponeringer		-296 354	1 036 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-374 160	295 538
Sum varige driftsmidler		-374 160	295 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-374 160	295 538
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 774	41 184
Andre fordringer		1 509 155	550 555
Sum fordringer		1 535 929	591 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		81 860	938 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 860	938 861
Sum omløpsmidler		1 617 789	1 530 600
SUM EIENDELER		1 243 629	1 826 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 100 179	1 396 533
Sum opptjent egenkapital		1 100 179	1 396 533
Sum egenkapital		1 100 179	1 396 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 528	322 616
Annen kortsiktig gjeld		10 922	106 989
Sum kortsiktig gjeld		143 450	429 605
Sum gjeld		143 450	429 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 629	1 826 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 451368

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 928 586 871
SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 604 943	3 174 080
Sum inntekter		3 604 943	3 174 080
Kostnader			
Lønnskostnad		216 294	180 278
Annen driftskostnad		3 686 844	1 963 433
Sum kostnader		3 903 138	2 143 711
Driftsresultat		-298 195	1 030 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 646	6 369
Sum finansinntekter		2 646	6 369
Annen finanskostnad		804	
Sum finanskostnader		804	0
Netto finans		1 841	6 369
Resultat før skattekostnad		-296 354	1 036 738
Årsresultat		-296 354	1 036 738
Totalresultat		-296 354	1 036 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 354	1 036 738
Sum overføringer og disponeringer		-296 354	1 036 738



Organisasjonsnr: 928 586 871
SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-374 160	295 538
Sum varige driftsmidler		-374 160	295 538

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		-374 160	295 538
--------------------------	--	----------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		26 774	41 184
Andre fordringer		1 509 155	550 555
Sum fordringer		1 535 929	591 738

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		81 860	938 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 860	938 861

Sum omløpsmidler		1 617 789	1 530 600
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 243 629	1 826 138
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 100 179	1 396 533
Sum opptjent egenkapital	1 100 179	1 396 533
Sum egenkapital	1 100 179	1 396 533
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	132 528	322 616
Annen kortsiktig gjeld	10 922	106 989
Sum kortsiktig gjeld	143 450	429 605
Sum gjeld	143 450	429 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 243 629	1 826 138



Organisasjonsnr: 928 586 871
SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1504
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Snøbyen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Silkeføret 1 og 2 Boligsameie og Silkeføret Parkeringssameie har fusjonert fra 01.01.2025. Det nye navnet er Silkeføret Boligsameie. På årsmøte i 2025 skal årsregnskapet for 2024 behandles separat i de alle tre sameiene.

Saker som valg av styremedlemmer, godkjenning av styrehonorar og eventuelle saker fra sameierne, behandles under Silkeføret Boligsameie.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtektene: Nytt punkt under § 2-2 Seksjonseiers rettslige disposisjoner
7. Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene
8. Forslag til presisering av vedtektene § 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene
9. Forslag til presisering av vedtektene § 2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter med nytt avsnitt kalt "Bruk av egen parkeringsplass"
10. Julebelysning på balkong
11. Balkong
12. Gjesteparkering
13. Gjesteparkering
14. Isbane / aktivitetsbane
15. Energiltak



16. Ekstraordinær dugnad med kompensasjon for 2025
17. Betaling av kontingent til "parkeringssameie"
18. Fastsettelse av honorarer
19. Ekstraordinært styrehonorar
20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE



Sak 1

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 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Cristian Rodriguez Rivera er valgt.



Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1504 Revisjonsberetning.pdf
- 2. 1504 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene: Nytt punkt under § 2-2 Seksjonseiers rettslige disposisjoner

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret bruker mye tid på å følge opp seksjonseiere som ikke følger de vedtatte vedtektene og husordensreglene. Til tross for gjentatte advarsler, etterkommer ikke seksjonseier styrets anmodninger.

Med utgangspunkt i loven, ønsker styret å presisere at brudd på vedtekter og husordensregler vil bli i lagt et gebyr. Styret kan ikke ilegge gebyr uten varsel. Ifølge eierseksjonsloven og vedtekter for sameier, må seksjonseiere varsles før gebyr ilegges. Dette er for å sikre at seksjonseiere har mulighet til å rette opp i eventuelle overtredelser før gebyret blir pålagt.

Styrets innstilling



Følgende punkt vil bli tatt inn i vedtektene § 2-2 og erstatte husordensreglens § 11:

Klage over brudd på vedtekter og husordensregler skal sendes styret skriftlig via tema i Vibbo «Naboklage».

Styret har fullmakt til å ilegge seksjonseier et gebyr ved overtredelser av vedtekter og husordensreglene.- Seksjonseiere skal varsles før gebyr ilegges. Gebyr på overtredelser av vedtekter og husordensreglene vil bli belastet seksjonseier etter sameiets reelle kostnader.

Gjentatte overtredelser av vedtekter og husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 7

Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Skillevegger mellom seksjonene for de som har markterrasse, er i dag hjemlet i vedtektene § 2-6, 5 avsnitt som følger:

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

Styret ønsker å endre dette punktet:

Beboere med markterrasse (bakkeplan), kan sette opp skillevegg for å hindre innsyn. Skilleveggene på sameiet skal ha lik utforming. Før man begynner å bygge skillevegg, skal det sendes en skriftlig søknad til styret fra Vibbo. Representanter fra styret skal være med å befare hvor veggen skal plasseres.

Målene:

Målene på skilleveggene skal ha en maks høyde på 180 cm og skal ikke få utenfor markterrassen, se vedlagte tegning med mål. Mål vil kunne variere noe fra seksjon til seksjon, og derfor viktig at styret er involvert fra start i alle prosesser.

Veggen skal settes fast i fasade og på siden av terrassen. Veggen er ikke ferdig før den er oljet inn med brun treolje Claes Ohlson.

Materialer:

Rammeverk er 48x73, 36x48 med rette kanter.

Vedlikeholdsansvar:

En seksjonseier kan på eget initiativ sende inn søknad til styret om å sette opp levegg. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for leveggen til sin seksjon. Der flere seksjonseiere går sammen om søknaden om levegg, må vedlikeholdsansvaret avtales særskilt mellom partene.

Styrets innstilling

Endringen av vedtektene § 2-6, 5 avsnitt vedtas slik det er foreslått over.



Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedlegg

3. 37d0effc-3a9c-489f-819e-a56bcd4ed439.jpeg

Sak 8

Forslag til presisering av vedtektene § 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er plantet tuja og annen beplantning på uteområdene. Styret ønsker å presisere dette punktet i vedtektene slik at det kan opprettholdes en helhetlig beplantning på uteområdene. Det innebærer at vedlikeholdet og beskjæringen av plantene kun skal utføres av styret. Styret vil beskjære alle planter enten på dugnad eller ved innleid personell. Spesielt tujaer skal beskjæres av styret, slik at høyden på buskene blir satt i forhold til terrenget. Busker og annen beplantning skal derfor ikke beskjæres uten samtykke fra styret.

Styrets innstilling

§ 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene, siste avsnitt føyes inn følgende presisering:

Det er ikke tillatt å beskjære beplantningen på uteområdene uten styrets samtykke.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 9

Forslag til presisering av vedtektene § 2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter med nytt avsnitt kalt "Bruk av egen parkeringsplass"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at følgende avsnitt legges til i vedtektene:

Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul.

Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning.

Forslag til vedtak

Innføres i husordensreglene eller vedtektene?



Sak 10

Julebelysning på balkong

Forslag fremmet av:

Grethe Kaada Helgø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Julebelysning på balkong bør ha tidsbegrenset periode hvor det er greit å ha det hengende ute på balkongen. April, sol og 20 grader er ikke ok.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår at endringen tas inn husordensreglene § 13 som behandles under punktet om forsøpling av terrasser og balkonger.

Forslag til vedtak

Tidsbegrenset lovlig periode for julebelysning på balkong som ikke blinker og ikke er fargesprakende.

Sak 11

Balkong

Forslag fremmet av:

Grethe Kaada Helgø

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det taes opp at balkong/markterrasser ikke skal brukes til oppbevaringssted av ting som ikke hører hjemme der.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår at § 13 i husordensreglene endres fra:

§ 13. Rensing av sluk på terrasse/balkong.

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

Endre punktet og også å inkludere følgende:

§ 13. bruken av terrasser og balkonger.



Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt blinkende lys.

Det er ikke tillatt å kaste ting ut fra balkongene. Det være seg søppel, sigarettneiper, snus eller lignende. Å kaste slikt ut vil være til sjenanse for naboene ved at avfallet kan ende på deres terrasse eller balkong, samt at det vil se generelt grisete ut rundt husene.

Det er ikke tillatt å oppbevare husholdningsavfall på balkong eller terrasse. Selv for kortere perioder før avfallet skal kastes, er det både generende for naboer, og vil raskt tiltrekke seg skadedyr som rotter og fugler. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, fryser, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen. Blomsterkasser må monteres på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige årsaker eller er til ulempe for andre.

Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Balkong
- Mot Balkong

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Balkong/markterrasser skal ikke brukes til oppbevaringssted av ting som bør stå inne i leiligheten eller i boden.

2. Styret forslag vedtas slik det foreligger.

Sak 12

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Harald Jens Holger Gründel

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

•Gjesteparkering bør kunne bestilles slik at en har sikret parkering, ikke bare en mulighet.

•Det bør være mulig å reservere i forveien, kanskje en uke og til eksakt klokkeslett/periode.



- Karantene regnes ut ift. brukt tid.
- Slike ting er i dag teknisk mulig og eventuell bør leverandør byttes.

Styrets innstilling

Sak 10 og 11 omhandler begge gjesteparkering og styret velger å behandle de samlet her under sak 11.

Gjesteparkeringen er regulert i Silkeførets husordensregler. Styret har engasjert et parkeringsselskap (P-Service AS) som følger opp reglementet på vegne av styret. "Forskrift om vilkårsparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften)" håndhever styrets adgang til å ilegge kontrollgebyr.

Parkeringsreglementet respekteres ikke av beboerne i Silkeføret og styret bruker mye tid på å sende advarsler for overtredelser. Styret ønsker derfor å innføre en ny ordning for besøkende til sameiet. Det innebærer at beboerne i sameiet kan forhåndsreservere gjesteparkeringen via Vibbo slik:

For å legge inn en booking i kalenderen, må du gå til tema "Parkering/gjesteparkering", velg ønsket dato. Du kan legge inn tidspunkt for bookingen, kommentar til styret og eventuelt skjule navnet ditt for andre beboere.

Styret velger om det er mulig å kun booke timer, dag eller døgn. Hvis styret har valgt at man kan booke et døgn, kan man booke flere døgn om gangen.

Du mottar automatisk en bekreftelse på e-post på reservasjonene du legger inn eller sletter.

Overtredelse vil medføre et kontrollgebyr.

§ 5 Felles uteområder, vil oppdateres til følgende:

Parkering og gjesteparkering:

- Sameiet har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder parkeringskontroll på vår eiendom.
- Gjesteparkering gjelder kun for gjester til sameie. Er det fullt, kan man parkere i parkeringshuset ved SNØ.
- Gjesteparkeringen kan forhåndsreserveres via tema "Parkering/gjesteparkering" på Vibbo. Her legger du inn tidspunkt for bookingen, kommentar til styret. Du mottar automatisk en bekreftelse på e-post på reservasjonene du legger inn eller sletter. Maks parkeringstid er 24 timer.
- Det er ikke tillatt for beboerne og benytte gjesteparkeringen verken med egen bil eller når du låner bil fra andre, har leiebil, firmabil, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende.
- Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, flytting, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.
- For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra styret før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute.
- Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjesteparkering
- Mot Gjesteparkering



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bookingsystem for gjesteparkering tilpasses slik det er mulig å reservere i forveien (Dato, start og slutt). Systemet skal ikke gi flere tilganger enn faktisk tilgjengelige parkeringsplasser
2. Styrets innstilling med ny § 5 i husordensreglene vedtas slik den foreligger.

Vedlegg

4. 1504 Gjesteparkering.jpg
5. 1504 Gjesteparkering II.jpg

Sak 13

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Malin Arnesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tydligere formulering av at firmabiler ikke har lov å parkere etter klokken 17.

gjelder det bare grønne skilter? Varebiler? Biler med reklame?

Beboere som leaser sine biler vil jo også kunne parkere på gjesteparkeringen slik det er i dag. Noe som ikke er rettferdig ovenfor andre beboere som eier bilen sin.

Styrets innstilling

Sak 10 og 11 omhandler begge gjesteparkering og styret velger å behandle de samlet under sak 11.

Forslag til vedtak

Istedenfor å nekte alle firmabiler så foreslår jeg at man som beboer må registrere sine biler. På den måten sikrer vi at beboere med både firmabil og leasingbil ikke kan parkere, men at man kan få besøk av familie og venner som disponerer sin firmabil privat. Noe som er fullt lovlig hvis man full skatter.

Sak 14

Isbane / aktivitetsbane

Forslag fremmet av:

Harald Jens Holger Gründel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Er det mulig å få festet to mål (ishockey størrelse) på kortsiden av banen til å sparke fotball eller ishockey om vinteren

Forslag til vedtak

Det bevilges 12.000 NOK og styret henter inn pristilbud.

Sak 15

Energiltak

Forslag fremmet av:

Harald Jens Holger Gründel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi spare felleskostnader ved å innføre flere energi-reduserende tiltak. For eksempel redusere lufttemperatur til korridor og leilighetene.

Forslag til vedtak

Styre bes å utrede muligheter og effekten til felleskostnader.

Sak 16

Ekstraordinær dugnad med kompensasjon for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange boligselskap organiserer felles dugnader. Dugnad arrangeres for å redusere kostnadene til gartner og landskapsarkitekter. Silkeføret har allerede 2 dugnader pr. år.

Som et kostnadsbesparende tiltak ønsker styret å innføre en ekstra årlig dugnad som kompenseres slik det allerede gjøres i dag.

Dugnader med dugnadskompensasjon:

- Vår dugnad: Tiltent opprydding og vasking både innendørs og utendørs (allerede innført)
- Ønskes innført med hovedfokus på beplantning, lusing og stell av planter og uteområder.
- Høst dugnad: Opprydding og klargjøring for vinteren. (allerede innført)

Forslag til vedtak

Det innføres tre dugnader årlig som kompenseres.



Sak 17

Betaling av kontingent til "parkeringssameie"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per nå betaler kun de som eier privat parkeringsplass kontingent for bruk av garasjen. Dette oppfatter styret som urettferdig da alle seksjoner og leietakere har fri bruk til alle fasiliteter som blandt annet:

- Heis fra garasjen.
- Gjesteparkering.
- Digital fjernåpning av garasjeport
- Bodarealer
- Sykkelstativer

Styret forelår dermed at alle seksjoner må betale kontingent for å dekke opp bruk, slitasje og vedlikehold.

Alternativ 1:

Seksjoner uten privat parkeringsplass bør ikke trenge betale noe.

Alternativ 2:

Alle seksjoner bør 150kr/mnd, slik at alle betaler er med å dele på kostnadene.

Alternativ 3:

Seksjoner uten privat parkeringsplass burde betale litt mindre 100kr/mnd.

Alternativ 4:

Seksjoner uten parkeringsplass burde betale (50kr/mnd) og de med 2 eller flere parkeringsplasser burde betale en høyere kontingent per plass 200kr per plass/mnd.

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1 innføres

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2 innføres

Forslag til vedtak 3

Alternativ 3 innføres

Forslag til vedtak 4

Alternativ 4 innføres



Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000 for alle 3 sameiene.

Sak 19

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet ekstraordinær belastning på styret ønskes det kompensert med 50.000kr i tillegg til det normale styrehonoraret for perioden 2024-25.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar godkjennes.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

I henhold til vedtektene til sameie skal sameiet ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til seks styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret består i dag av:

- Cristian Rodríguez Rivera, på valg
- Merete Fosnes, på valg
- Chris Giller, på valg
- Mats Bergendahl, ikke på valg

Varamedlem:



Sara Ettajani, på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cristian Rodriguez Rivera

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Karin Midttun
- Chris Giller
- Harald Jens Holger Gründel
- Merete Fosnes
Økonomi ansvarlig
- Steinar Halvorsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Velges evt på møtet
- Velges evt på møtet

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024–2025

Det er har vært et hektisk år. Styreperioden har vært preget av økte kostnader, vanskeligheter med å nå ut til alle beboere samt at styret har forsøkt å ferdigstille krav og reklamasjoner mot utbygger.

Styrets hovedfokus for året

- Følge opp reklamasjoner og krav mot utbygger. Vi er i siste forhandlinger med hensyn til dette. Styreleder vil i disse dager gå det vi kan gå en siste befarig med utbygger.
- Sammenslåingen av sameie 1, 2 og parkerings sameiet, til 1 sameie er gjennomført.
- Utbygging av pluss-boligene på andre siden av veien med bygge utfordringer samt annen problematikk dette medfører.
- Vurdere kostnader, besparelser opp mot drift og vedlikehold.

Det er gjennomført 12 styremøter, 3 budsjettmøter, en vår- og en høstdugnad, HMS-runde, flere møter med utbygger, leveranseansvarlige samt innhentet priser på ulike tjenester vi anser som nødvendig.

Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutine-forbedringer og stadig forbedre de digitale verktøyene våre "Vibbo" for eiere og beboere samt "styrerommet" for bruk av styret.

Det er til tider likevel en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon, det er derfor viktig at alle følger med på det som blir lagt ut, og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (medboere/leietakere).

Sosiale sammenkomster:

Styret gjennomførte en sosial sammenkomst som tidligere år ved julegrantening. Styret er positivt innstilt til andre beboer baserte arrangementer.

Disse arrangementene avholdes både fordi det er koselig men også for at de som bor i sameiet skal bli bedre kjent. Noe vi anser som viktig.

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

Økning av felleskostnader:

Grunnet stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser så vi oss nødt til å øke felleskostnadene med 5% fra og med 01.01.2025.

Sammenslåing av Sameie 1, 2 og parkeringssameiet:

Styret har gjennomført sammenslåingen av de 3 sameiene til 1. Det har både tatt lengere tid og vært mer krevende enn det vi hadde regnet med. Det gjenstår enda enkelte ting i denne prosessen, men sammenslåingen er gjennomført og gjeldende fom 01.01.2025.



Det neste i denne prosessen er å få flyttet over alt av dokumenter, epost og styremøte-protokoller til det nye sameiet; Silkeføret Boligsameie.

I tillegg må alt av temaer, husordensregler, FDV dokumentasjon, vedtekter samt fil- og mappestrukturer arbeides med i neste styreperiode.

Uønsket adferd i sameie:

Styret har sett seg nødt til å legge ut retningslinjer og stadige påminnelser til alle, da vi opplever at enkle retningslinjer ikke blir fulgt. Likevel er det enda enkelte som velger å ikke etterkomme reglene. Styret har blitt mye strengere og sender ut klager forløpende med tilhørende faktura for medgått tid.

Referer til nyhetsbrevene sendt ut av styreleder i vibbo.

Oppmerking av tomte grenser:

Styret har gjennomført oppmerking av tomte grenser. Det har vært krangling mellom enkelte seksjoner med hensyn til tomte grenser, samt oppsetting av busker og levegger. I tillegg har styret en plante-plan de skal ha gjennomført og flere levegger som skal settes opp. Derfor anså styret det som fornuftig å gjennomføre en felles oppmåling og oppmerking av tomte grensene for å hindre slike ting i fremtiden.

Bad og gulv-varme

Vi har nå fått svar fra Selvaag bolig om at de seksjoner som har meldt inn problemer på bad må rette og følge dette opp selv. Det er snakk om 3 seksjoner fra «sameie 1» og 5 seksjoner fra «sameie 2».

Styret/ Cristian får ikke holde i denne saken for de enkelte seksjoner. Alle som har meldt inn klage må selv purre utbygger.

Nye masternøkler:

Styret har lenge ønsket å ha muligheten via system eller lignende som gjør det mulig å få en fysisk nøkkel som går til alle dører i sameiet. Dette er nå på plass. Tidligere måtte styret og vaktmester ha en eller flere nøkler til hvert bygg. Å kun forholde seg til en nøkkel gjør det enklere for styret og de som måtte trenge tilgang med fysisk nøkkel.

Gjennomføringen av thuja prosjektet tilhørende bygg 57, 59 og 61:

Grunnet utfordring med likviditet har styret måttet utsette thuja-prosjektet i styreperioden. Det er planer om å få dette gjennomført i neste styreperiode.

GSM- varsling og pumpekum i bygg 59:

Utover de utfordringer sameiet har ved bruken knyttet til pumpen i bygg 59, har styret stilt krav til utbygger.

Vi har rettet krav om bedre varsling, noe vi har fått godkjent. Det er nå montert en GSM sender som ringer til styreleder og en annen i styret ved for høyt vann nivå i kummen.



Dette er montert i håp om at vi rekker å varsle beboere om å ikke bruke dusj og toalett samt kontakte instanser for utbedring. Det er mer kostnader knyttet til om det renner over eller om vi klarer å stanse det mens innholdet forblir i kummen.

Radonmåling:

Styret valgte å gjennomføre en felles radonmåling mot slutten av måleperioden. Det var planlagt å utføre måling i 100 % av seksjonene i 1 etasje og 50 % av seksjonene i 2 etasje.

Mer info vil bli lagt ut så fort styret får svar på målingene.

Ventilasjon:

Flere beboere har meldt inn at det er dårlig trekk fra spesielt kjøkkenviften. Noe av årsaken er nok dårlig eller manglende vedlikehold. Se FDV for hvordan man skal vedlikeholde alt i egen seksjon.

I tillegg til dette har trolig veldig mange skrudd på lufteventilene i seksjonene sine. Dette endrer hvor mye luft ventilen gir. Hvis noen får mer, får andre mindre og motsatt.

Vi har balansert ventilasjon i byggene våre og det skal veldig lite til før hele systemet er i ubalanse. Dette kan man oppdage som trekk av falsk luft fra stikk kontakter eller andre sprekker og glipper, dårlig trekk fra kjøkkenvifte eller avtrekk på badet.

Vi vil trolig snakke mer om dette på årsmøtet.

Årskontroll brannvarsling:

Det ble gjennomført årlig kontroll av brannvarslings anlegget. Her ble det funnet feil mht detektor markeringer, funksjon og tilkobling.

Viktig at beboere lar detektorer i oppgang og inne i seksjonen få være i fred. De skal ikke tildekkes eller demonteres.

Ladeanlegget - Elaway

Vi har hatt store utfordringer med defekte ladebokser, kommunikasjonsbrudd og manglende varsling, noe som har skapt problemer for flere beboere.

Styret har derfor:

- Kartlagt og dokumentert alle feil.
 - Fulgt opp Elaway tett for å få byttet ut defekt utstyr
 - Etablert bedre rutiner, inkludert automatiske driftsvarsler.
- Sikret at utbedringer faktisk er gjennomført. Jobbet for bedre kommunikasjon og raskere feilhåndtering.

Resultatet er en merkbart mer stabil drift, men vi fortsetter å følge opp leverandøren og overvåke anlegget.



Vår- og høstdugnad

Styret arbeider årlig med å finne en bærekraftig balanse mellom fellesskaps innsats og innkjøpte tjenester, slik at sameiet holder kostnadene nede og samtidig får gjennomført nødvendige oppgaver.

Vi har derfor innført en ordning med økonomisk kompensasjon for de som deltar på dugnad, for å motivere til å stille på dugnad.

Selve dugnaden skal følges opp og gjennomføres, men siden mange beboere ikke møter til avtalt tid, har det skapt noe ekstraarbeid å tilrettelegge for oppgaver på andre tidspunkter. Vi ser derfor på muligheten for å sette opp én alternativ dag i tillegg.

Vi gjør ulike typer oppgaver på vår- og høst dugnadene: om våren handler det mest om opprydding etter vinteren, klargjøring av fellesområder og vasking av garasjelegget, mens høstdugnaden har fokus på å gjøre uteområdene klare for vinteren og rydde opp etter sommeren.

I tillegg har vi en flott grøntområdene i sameiet – men denne krever jevnlig stell og vedlikehold. For å klare å opprettholde dette på et godt nivå er vi nødt til å innføre en ekstra dugnadsdag i året.

Antall dugnader fremover: Sameiet må derfor vurdere om vi legger opp til 1, 2 eller 3 faste dugnader per år, for å dekke både generelt vedlikehold og det ekstra arbeidet med beplantning.

Heiser og dører

Heiser og dører krever jevnlig oppfølging – dørpumper går i stykker, heiser stopper eller trenger service. Styrets tilnærming er svært hands-on: vi har fått enkel opplæring og kan selv utføre grunnleggende tekniske feilsøking og igangsetting uten å tilkalle eksterne servicetjenester.

Så langt det lar seg gjøre, forsøker vi derfor å håndtere mindre feil på dørpumper og heiser internt, men vi må naturligvis tilkalle profesjonell hjelp når det er nødvendig. Dette innebærer uansett oppfølging fra styrets side, men sparer også våre beboere for store kostnader.

Vi oppfordrer derfor alle beboere til å være ekstra forsiktige med bruk av både heiser og dører, slik at vi sammen kan bidra til å redusere slitasje og holde kostnadene nede.

Kameraovervåkning:

Styret har oppdaget noen glipper i kameraovervåkingen. Det har derfor blitt gjort noen grep for å sikre disse blindsonene.

Ureglementerte postkasseskilt

Når man kommer inn i oppgangen er det ønskelig at det skal se likt, ryddig og pent ut. Styret har flere ganger informert om hvordan postkassene skal se ut og hvilket postkasselapp som skal brukes.

Styret har sendt ut flere purringer om utbedring. Alle seksjoner har fått frist frem til årsmøte med å utbedre postkasseskiltene sine. Etter årsmøtet vil styret sende klager med tilhørende faktura til de som ikke har fulgt opp denne saken.

Vaktmester:

Under spesielt måke og brøyte sesongen prøver vaktmester å sette ut brøytepinne så de ikke skal treffe og ødelegge ting. Det som ble truffet forrige vinter og sist vinter er under utbedring.



Økonomi og handlingsplan:

2024 har vært et utfordrende år likviditetsmessig. Det førte til at vi måtte innhente kapital fra beboerne for å kunne betale regningene våre.

Hovedgrunnen til dette var den store kostnaden for vann og avløp. Dette var som følge av et etterslep av kostnad for både 2022 og 2023. Akontobeløpene vi betalte i 2022 og 2023 var ikke riktig tilpasset, - samt at vi forskutterer (betaler) forbruket på fontenen. Etter avlesning av vannmålerne i oktober 2023 fikk vi derfor en stor avregning på første faktura i februar 2024 – som førte til at vi fikk likviditets problemer og dermed en kapitalinnhenting.

Totalt sett betalte vi kr 2,8 mill for vann og avløp i 2024. I dette beløpet ligger det en ekstrakostnad for fontenen – som er viderefakturert til Stasjonsbyen driftsforening.

Etter avlesning av vannmålerne i oktober 2024 – har vi nå funnet et normalt forbruk, som er stipulert til ca 1,5 mill pr år.

Etter at vi har fått oversikt over kostnadene for vann og avløp har vi nå en mye mer forutsigbar likviditet fremover.

Vi har hatt en sammenslåing av alle 3 sameiene. Dette vil også bidra til et enklere system mht økonomien.

Prosjekter som blir igangsatt i 2025/26.

- Boning av gulvbelegg og flis i fellesområder.
- Thuja beplating.
- Reparasjon av beslag over garasjeport.
- Sparkling og maling av skader i oppganger.
- Opprette en og fil og mappestruktur.
- Legge inn all FDV dokumentasjon med søkemuligheter.

Prosjekter som vurderes oppimot økonomien i 2025 - 27:

- Vurdere tiltak mot at snø kommer inn i ventilasjons filter.
- Legging av duk og bark på store deler av uteområdene våre.
-

Mvh Styret i Silkeføret.



Til årsmøtet i Silkeføret 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silkeføret 2 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 296 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 16. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 586 871, KUNDENR. 1504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 046 760	2 665 381	3 041 000	5 565 000
Andre inntekter	3	558 183	508 699	315 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 604 943	3 174 080	3 356 000	5 565 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 729	-22 278	-14 100	-56 000
Styrehonorar	5	-189 565	-158 000	-100 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-6 013	-6 300	-22 000
Forretningsførerhonorar		-125 525	-112 088	-126 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-15 264	-57 611	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-23 898	-166 299	-405 000	-395 000
Forsikringer		-127 534	-128 684	-125 400	-280 000
Kommunale avgifter	9	-1 568 612	-705 305	-411 000	-2 152 000
Andre anlegg		0	0	-483 000	0
Kostnader sameie	13	-1 150 389	-30 724	-124 200	0
Energi/fyring		-54 282	-159 983	-440 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-402 804	-359 278	-316 000	-655 000
Andre driftskostnader	10	-208 161	-237 447	-409 600	-704 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 903 138	-2 143 711	-2 970 600	-5 230 600
DRIFTSRESULTAT		-298 195	1 030 369	385 400	334 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 646	6 369	0	0
Finanskostnader	12	-804	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 841	6 369	0	0
ÅRSRESULTAT		-296 354	1 036 738	385 400	334 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 036 738		
Fra opptjent egenkapital		-296 354	0		



SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 586 871, KUNDENR. 1504

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-374 160	295 538
SUM ANLEGGSMIDLER		-374 160	295 538
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 774	41 184
Forskuddsbetalte kostnader		102 492	92 700
Andre kortsiktige fordringer	14	1 381 568	351 586
Energiavregning	15	25 095	106 269
Driftskonto OBOS-banken		81 860	938 861
SUM OMLØPSMIDLER		1 617 789	1 530 600
SUM EIENDELER		1 243 629	1 826 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 100 179	1 396 533
SUM EGENKAPITAL		1 100 179	1 396 533
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 922	14 189
Leverandørgjeld		132 528	322 616
Annen kortsiktig gjeld		0	92 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 450	429 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 629	1 826 138
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	2 018 179	662 578
Lørenskog, 15.04.2025 Styret i Silkeføret 2 Boligsameie			
Cristian Rodriguez Rivera /s/		Merete Lovise Olsen Fosnes /s/	Cecilia A. N. Mills-Tetty /s/
Chris Mikael Giller Andersson /s/		Mats Jonas Bergendahl /s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 438 060
TV/Internett	374 400
Garasje	121 200
Felleskost velforen.	93 600
Dugnadsgebyr	19 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 046 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntektsført avsetning honorar	92 800
Avregning energi	54 701
Garasjer	86 001
Opprydding kundereskontro	1
Kapitalinnkalling	311 594
Viderefakturering	13 086
SUM ANDRE INNETEKTER	558 183

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

Arbeidsgiveravgift	-26 729
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 729

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 189 565.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 047
Andre konsulentonorarer	3 783
SUM KONSULENTHONORAR	-15 264

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 898

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 158 146
Renovasjonsavgift	-410 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 568 612

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 350
Vaktmestertjenester	-88 093
Renhold ved firmaer	-10 424
Andre fremmede tjenester	-2 291
Trykksaker	-198
Andre kontorkostnader	-57
Porto	-100
Kontingenter	-93 600
Bank- og kortgebyr	-3 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 161

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	190
Andre renteinntekter	518
SUM FINANSINNTEKTER	2 646

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-438
Andre rentekostnader	-366
SUM FINANSKOSTNADER	-804

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 35,62 % av Silkeføret Parkeringssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Silkeføret parkeringssameie. Garntiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Silkeføret Parkeringssameie og utgjør kr 2 018 179.

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

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelt fakturert energi 2023/2024	424 376
Betalt fjernvarmekostnad for desember, på vegne av Parkeringssameiet	115 191
Lån til Silkeføret Parkeringssameie. Kapitalinnkalling i parkeringssameie	315 950
Avsetning feilfakturert vann/avløp	526 051
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 381 568

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING
KOSTNADER**

Administrasjonskostnad Ista	25 095
SUM KOSTNADER	25 095

SUM ENERGIAVREGNING	25 095
----------------------------	---------------

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

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

Vedlegg 3 til sak 7. Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene





Vedlegg 4 til sak 12. Gjesteparkering

Gjesteparkering, plass X

April 2025

< >

Ma	Ti	On	To	Fr	Lø	Sø
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	1	2	3	4



Vedlegg 5 til sak 12. Gjesteparkering

Steg 1 av 3 ✕

Rediger kalender

Beboerne kan bruke kalenderen for å reservere lokaler og tjenester i boligfellesskapet.

Tittel

Gjesteparkering, plass X

Reservasjonstype

Time Dag Døgn

Tilgjengelighet

Samme tid alle dager 09.00 til 17.00

Tidsbegrensning

Begrens hver reservasjon til < 24 timer

Avgrens kalenderperiode til ⓘ

Hovedbilde

Avbryt Neste



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 1504 Selskapsnavn: SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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