



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 444 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 466 226	8 401 687
Sum inntekter		8 466 226	8 401 687
Kostnader			
Lønnskostnad		638 962	676 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 548	57 125
Annen driftskostnad		8 677 141	6 184 993
Sum kostnader		9 379 651	6 919 028
Driftsresultat		-913 425	1 482 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 041	1 306
Sum finansinntekter		1 041	1 306
Annen finanskostnad		159 541	201 308
Sum finanskostnader		159 541	201 308
Netto finans		-158 500	-200 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 071 925	1 282 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 071 925	1 282 657
Årsresultat		-1 071 925	1 282 657
Totalresultat		-1 071 925	1 282 657
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 071 925	1 282 657
Sum overføringer og disponeringer		-1 071 925	1 282 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 154 270	64 587 803
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 101	66 378
Sum varige driftsmidler		64 176 371	64 654 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 176 371	64 654 181
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 365	
Andre fordringer		207 451	153 827
Sum fordringer		240 816	153 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 047	1 146 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 047	1 146 953
Sum omløpsmidler		1 871 863	1 300 780
SUM EIENDELER		66 048 235	65 954 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 637 424	27 709 349
Sum opptjent egenkapital		26 637 424	27 709 349
Sum egenkapital		26 652 024	27 723 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 184 664	7 219 584
Øvrig langsiktig gjeld		30 014 400	30 447 933
Sum annen langsiktig gjeld		38 199 064	37 667 517
Sum langsiktig gjeld		38 199 064	37 667 517
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		897	749
Leverandørgjeld		78 070	197 476
Skyldige offentlige avgifter		44 041	28 256
Annen kortsiktig gjeld		1 074 138	337 014
Sum kortsiktig gjeld		1 197 146	563 495
Sum gjeld		39 396 210	38 231 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 048 235	65 954 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489724

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 444 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 466 226	8 401 687
Sum inntekter		8 466 226	8 401 687
Kostnader			
Lønnskostnad		638 962	676 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 548	57 125
Annen driftskostnad		8 677 141	6 184 993
Sum kostnader		9 379 651	6 919 028
Driftsresultat		-913 425	1 482 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 041	1 306
Sum finansinntekter		1 041	1 306
Annen finanskostnad		159 541	201 308
Sum finanskostnader		159 541	201 308
Netto finans		-158 500	-200 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 071 925	1 282 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 071 925	1 282 657
Årsresultat		-1 071 925	1 282 657
Totalresultat		-1 071 925	1 282 657
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 071 925	1 282 657
Sum overføringer og disponeringer		-1 071 925	1 282 657



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 154 270	64 587 803
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 101	66 378
Sum varige driftsmidler		64 176 371	64 654 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 176 371	64 654 181
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 365	
Andre fordringer		207 451	153 827
Sum fordringer		240 816	153 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 047	1 146 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 047	1 146 953
Sum omløpsmidler		1 871 863	1 300 780
SUM EIENDELER		66 048 235	65 954 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600



Sum innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 637 424	27 709 349
Sum opptjent egenkapital	26 637 424	27 709 349
Sum egenkapital	26 652 024	27 723 949
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 184 664	7 219 584
Øvrig langsiktig gjeld	30 014 400	30 447 933
Sum annen langsiktig gjeld	38 199 064	37 667 517
Sum langsiktig gjeld	38 199 064	37 667 517
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	897	749
Leverandørgjeld	78 070	197 476
Skyldige offentlige avgifter	44 041	28 256
Annen kortsiktig gjeld	1 074 138	337 014
Sum kortsiktig gjeld	1 197 146	563 495
Sum gjeld	39 396 210	38 231 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 048 235	65 954 961



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Nedre Silkestrå Borettslag

2. juni 2022

Selskapsnummer: 490





Velkommen til årsmøte i Nedre Silkestrå 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.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2022 kl. 18:00, Skøyen Kirke.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årlige beboermøter
5. Varsling og prosess for endringer i borettslaget
6. Bevaring av steinbelegg på blått tun
7. Bedre kommunikasjon om styrets arbeid
8. Styrking av Vibbo som kommunikasjonskanal
9. Vedtektsendring: Tid for ordinær generalforsamling
10. Vedtektsendring om styrets arbeid
11. Blomstrende grøntanlegg
12. Avfallscontainere til våropprydding
13. Forlikavtalen med SVS – overskridelse av fullmakt gitt av ekstraordinær generalforsamling i NSB oktober 2020
14. Unødvendig kjøring på tun.
15. Fremtiden til vaskeriet
16. Valg av tillitsvalgte



- 17. Valg av delegat med vara til OBOS generalforsamling
- 18. Valg av Valgkomité
- 19. Valg av Velferdskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Silkestrå Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styret orienterer om resultatet av SVS saken.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 490 Nedre Silkestrå Borettslag 2022.pdf
- 2. Forliksavtale SVS-NSB.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

Sak 4

Årlige beboermøter

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er en mangeårig tradisjon for et årlig beboermøte i borettslaget. De siste årene er denne tradisjonen brutt, selv om det er blitt gode muligheter for å gjennomføre digitale møter. I noen grad har Facebook-siden til beboerne på Nedre Silkestrå fylt denne funksjonen, men en privat rundspørring viser at det er flere beboere som ønsker å gjenoppta en tradisjon med ett eller flere helst fysiske beboermøter årlig.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret planlegger å avholde beboer møte minst en gang i året.

Grunnen til at beboer møtet har falt ut skyldes pandemien de siste to årene. Styret mener at beboer møter er en god kommunikasjons form mellom styret og beboere. Styret planlegger også å sende skriftlige beboer undersøkelser når dette er nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret avholder årlig minst ett beboermøte, fortrinnsvis som møte med fysisk oppmøte.



Sak 5

Varsling og prosess for endringer i borettslaget

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom flere år har styret gjennomført endringer i borettslaget med betydning for bomiljøet, uten at beboerne har hatt mulighet til å si sin mening. I noen saker har styret gitt melding kort tid før vesentlige endringer; ved flere anledninger har styret ikke gitt informasjon i forkant. Her kan bl.a. nevnes felling av friske trær på og utenfor tun, re-design av to av tunene, og endret belysning i oppganger og på tun. For å sikre beboerne medbestemmelse i henhold til lov om borettslag, skal slike endringer varsles i god tid og drøftes av beboerne som må gi sin tilslutning i generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret sendte ut spørreundersøkelse om ønske av oppgradering av tun i god tid før det ble inngått kontrakt om de enkelte tun. Det kom inn en rekke forslag fra små og store beboere, som styret etter beste evne har forsøkt å etterkomme. Hvis det i tillegg skal holdes ekstraordinær generalforsamling før enhver avtale inngås, vil dette føre til handlingslammelse og svært vanskelige forhold for styret. Det er allerede i dag vanskelig å rekruttere kompetente medlemmer til styret, dette forslaget vil gjøre det enda vanskeligere i fremtiden.

Forslag til vedtak

Yttervegger, tak og fellesarealer er borettslagets felles eiendom, og alle endringer samt tiltak ut over vanlig vedlikehold, skal ha generalforsamlingens godkjenning før de blir iverksatt. Styret skal uansett ha generalforsamlingens godkjenning av tiltak som går utover vanlig vedlikehold, og innebærer økonomisk ansvar ut over lovens grense på fem prosent av årlige felleskostnader.



Sak 6

Bevaring av steinbelegg på blått tun

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene re-designet grønt og rødt tun, og har trolig igangsatt arbeid med omlegging av blått tun. Rødt og grønt tun har fått korkbelegg som ikke tåler slitasje fra benker. Det har siden borettslagets første år vært en fast tradisjon å samle benker og bord på ett av tunene minst en gang årlig, for hyggelig sosialt samvær. Når er dette ikke lenger er mulig på rødt og grønt tun, gjenstår blått tun, hvor det fortsatt bør være et steinbelegg som tåler belastningen ved å samle benker og bord på tunet.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er allerede inngått bindende avtale om oppussing av blått tun.

Arbeidet er antakelig gjennomført eller igangsatt, forslaget vil først få virkning ved neste oppussing. Styret ser ingen grunn til at denne generalforsamlingen skal binde fremtidige styre.

Forslag til vedtak

Ved eventuell ombygging/endring av blått tun innskrenkes ikke arealet med plass til utebenker og utebord. Dagens underlag beholdes eller det velges et underlag som gjennom årene ikke vil ta skade av at borettslagets utebenker og utebord samles på tunet under sosiale treff.

Sak 7

Bedre kommunikasjon om styrets arbeid

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i flere år gjennomført tiltak som har bidratt til å endre bosituasjonen på Nedre Silkestrå - på godt og vondt etter hvilket ståsted man har. Her kan f.eks.



nevnes omlegging av vegetasjon og re-design av to tun som reduserer småbarnas lekemuligheter, men som mange voksne har glede av. Dessuten omlegging av gangbelysningen som ikke var begrunnet ut fra behov for vedlikehold (lampene var 10-15 år gamle). Dette forslaget vil bidra til at beboere som ønsker et visst innsyn i styrets arbeid, kan holde seg oppdatert om utviklingen i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Ingen styrer har hatt bindende planer for fremtidige styremøter 6 måneder frem i tid. Styret må ha mulighet for å kunne endre og tilføye møtetidspunkter i forhold til innkomne saker og styremedlemmenes behov. Styret har heller ikke mulighet til å etterkomme ønsket om at dokumenter og sakliste skal være klare to uker innen hvert møte. Forslaget er unødvendig byråkratisk og kan være konflikt økende.

Styret kan heller ikke se behovet for å legge ut sakene på denne måten.

Forslag til vedtak

Styret legger ut plan for styremøter på Vibbo hvert halvår. Sakliste kun med overskrifter legges ut på Vibbo minst 14 dager før styremøtet avholdes. Sakers overskrift skal ikke inneholde personsensitive opplysninger. Der styret mener dette ikke kan unngås, sladdes hele eller deler av overskriften.

Sak 8

Styrking av Vibbo som kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til tross for at nettstedet Vibbo er designet for toveis-kommunikasjon mellom styret og beboerne, har styret så langt gitt beboerne svært begrenset mulighet til å respondere. Dette bidrar til et demokratisk underskudd for en kommunikasjonskanal som har økt deltakelse som mål.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret kan ikke drive saksbehandling på vibbo. Det er meget tidskrevende å sitte i styret, og beboerne har forskjellige meninger og behov i mange saker. Alle kan derfor ikke bli hørt i hver eneste sak.



Dette forslaget kan bli konfliktskapende mellom beboere. Styret ønsker ikke å bedrive kommentarfelt-moderasjon. Styret ønsker ikke redaktøransvar på Vibbo. Det er mulig å både sende melding på Vibbo og mail til Styret, så det er allerede toveis-kommunikasjon mellom beboere og Styret.

Forslag til vedtak

Styret gir i regelen åpning for respons fra beboerne på saker som legges ut på borettslagets Vibbo-nettside. I saker der det er gode grunner til å fravike denne regelen, begrunner styret dette når saken legges ut på Vibbo.

Sak 9

Vedtektsendring: Tid for ordinær generalforsamling

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret innkalte 11.03.22 til ordinær generalforsamling 23.06.22, som digitalt møtet. Dermed legger styret i år opp til at møtet i sin helhet skal foregå i skoleferien. Dette vil redusere muligheten mange beboere har til å delta på møtet, og således utfordre den demokratiske prosessen som det har vært tradisjon for i vårt borettslag. Borettsloven setter riktignok frist for ordinær generalforsamling til utgangen av juni, men styret bør påse at møtet gjennomføres på en tid da flest mulig kan delta.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører ordinær generalforsamling på en tid som gjør det mulig for flest mulig beboere å delta. Møtet skal ikke gjennomføres på tidsrom med ferie eller offisielle fridager.



Sak 10

Vedtektsendring om styrets arbeid

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret varslet 11.03.22 om generalforsamling 23.06.22, altså 15 uker i forkant. Likevel har beboerne kun fått 5 dagers frist til å sende styret forslag til generalforsamlingen. Styret har ikke begrunnet den korte fristen. Med så korte frister gir styret inntrykk av å ønske å begrense den demokratiske dialogen mellom styret og beboerne.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til innkomne saker er regulert i Borettslagsloven. I henhold til loven kan beboere sende inn forslag til styre og generalforsamling hele året i gjennom. Forslaget er således en begrensning i henhold til loven, og her vil loven gå foran generalforsamlingens vedtak. Styret viser for ordens skyld til at det ble hengt opp oppslag i alle oppganger med informasjon med frist 4 uker for å fremme forslag. Dette ble gjort 16. februar 2022. SMS ble sendt ut i tillegg som påminnelse 5 dager innen fristen gikk ut. Fristen ble så ytterligere forlenget med to uker.

Styret tar til etterretning at beboerne ønsker både fysisk oppslag og digitalt varsel.

Forslag til vedtak

Før ordinær generalforsamling gir styret beboerne 15-30 dagers frist for å fremme saker.

Sak 11

Blomstrende grøntanlegg

Forslag fremmet av:

Stig Hvoslef

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I mange år har grøntanlegget til Nedre Silkestrå BRL blitt skjøttet for å sikre blomsterprakten til vårblomstrende busker. Tidlig-blomstrende busker må beskjæres rett etter blomstringen for å blomstre året etter. De siste årene er buskfeltene beskåret



for å holde en streng form og har knapt gitt blomstring. I fjor argumenterte styret med at dette er nødvendig for å begrense høyden på buskfeltene. Dette er ikke riktig. F.eks. er det laveste spirefeltet i borettslaget (på grønt tun) det som har rikest blomstring.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret viser til side 39 av 53 under tema Borettslagets Grøntanlegg.

Forslaget er nesten identisk med et tilsvarende forslag fra samme forslagsstiller, som ble nedstemt på forrige generalforsamling.

Styret har avtale med anleggsgartner som gjør sitt ytterste til å gi borettslaget en vakker og velpleid utforming. Forslaget vil innebære en innskrenkning i muligheten for gartneren til å utføre sitt arbeid. Det vises forøvrig til uttalelse fra gartner og styret i 2021:

Styret har forelagt forslaget for anleggsgartner Pål Lindland i Oslo Park og Hage AS og han uttaler: *Plantefelt kan enten klippes ofte for å se velstelt ut mesteparten av året, eller de kan slippes fri (ikke klippes) for å danne blomsteranlegg. Jeg har vel nevnt dette valg dilemma noen ganger de siste årene og dere må velge. Dersom man ønsker plantefelt som holdes under vindushøyde og som er nyklipt trengs da 3 klippinger hver sesong. Dette er ikke forenelig med å la tidlig blomstrende busker utvikle blomsteranlegg året i forveien. Syrin, Grefsheimspirea, Fagerbusk og Sjasmin er de tre planteslagene som er berørt av dette i Silkestrå. Jeg vil anbefale dere å bytte ut noen av de gamle buskfeltene med lavtvoksende alternativer som blomstrer lenge. Hortensia er da et spennende valg. Potentilla blomstrer lenge og på årsskudd, det gjør vedlikehold enklere fordi da kan de stusses om høsten og allikevel blomstre rikt neste sommer. Potentilla finnes i rosa og hvite fargevarianter - ikke bare de vanlige gule. Japanspirea finnes i mange varianter er et godt valg og blomstrer på årets skudd (kan da klippes om høsten). Geranium Rozanne får (i sol) masse blå blomster og blomstrer lenge, dette er en staude så den visner helt ned hver høst." Styret anser at det er viktig å skjømte anlegget på en profesjonell og gjennomført måte og at vi har et balansert og velstelt grøntanlegg. Av HMS hensyn mener vi også det er viktig å holde en del av buskene lave for god oversikt, slik at ingen barn eller voksne blir skadet på tun eller gangveier, se Husordensreglene punkt 6: "Hekker og beplantning rundt terrasse skal ha en maksimal høyde på 180 cm målt fra bakkenivå. Styret kan skjønnsmessig bestemme at beplantning skal være lavere eller ikke kan plantes, blant annet på grunn av HMS-krav / fare pga trafikk og kjøring/snømåking på tunene." Styret ønsker på sikt å bytte ut noe av grøntanlegget på Nedre Silkestrå med blomstrende prydbusker, for eksempel Hortensia. Styret har full tillit til gartner Pål Lindland faglige råd og vil følge disse i det videre arbeidet med å holde vårt grøntanlegg i god form til glede for alle.

Forslag til vedtak

Grøntanlegget til Nedre Silkestrå BRL skjømmes slik at blomstring prioriteres for alle busker og trær.



Sak 12

Avfallscontainere til våropprydding

Forslag fremmet av:

Edvin Wilhelm Johannesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inntil for få år siden ble det på våren satt ut store containere hvor folk kunne kaste ting som var ryddet ut fra leiligheter og kjellere, gjerne i forbindelse med våropprydding i kjellerne. Da ble det også samlet lopper til Peik (eller Smestad skole). Dette ble det slutt på med det sittende styret, På forespørsel om hvorfor dette opphørte, svarte styret at det kostet penger og at beboerne dessuten bare kunne kjøre bort til Smestad avfallsanlegg. Imidlertid er det ikke alle som har bil, og mange som har bil har en type bil som ikke rommer særlig mye, i hvert fall ikke større ting. At hver beboer skal leie tilhenger eller varebil er ikke særlig effektivt, hverken praktisk eller økonomisk. Resultatet blir da gjerne at ting samler seg opp i kjellere og oppganger, noe ingen er tjent med. Borettslaget burde ha råd til å gjeninnføre denne tjenesten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret er enig i innholdet men mener det er uheldig å binde dette i form av et generalforsamlingsvedtak. Styret viser til at grunnen til at tidligere avfallscontainere opphørte skyldes pandemi begrensninger. Styret har gått til innkjøp av en tilhenger og planlegger at Driftsleder skal gi tilbud om bortkjøring av avfall fra de enkelte oppganger etter behov. Hvis dette ikke er tilstrekkelig vil det bli gitt tilbud om avfalls container. Erfaringsvis er dette imidlertid uheldig da andre enn borettslagets beboere benytter da våre containere. Feilsortering av avfall i container medfører også store bøter for borettslaget.

Forslag til vedtak

Ordnningen med store, åpne avfallscontainere på vårparten gjeninnføres, enten hvert år eller subsidiært annethvert år.



Sak 13

Forliksavtalen med SVS – overskridelse av fullmakt gitt av ekstraordinær generalforsamling i NSB oktober 2020

Forslag fremmet av:

Daniel Kjos og Signe Kongestøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det følger av burettslagslova § 8 -8 at styret skal «...leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.»

I saken angående NSBs uttreden fra SVS, fikk styret i den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2020 følgende fullmakt:

“Styret gis fullmakt til å finne en best mulig løsning for at NSB skal tre ut av sameieavtalen med SVS og gjennomføre uttreden.”

Det vises videre til årsrapporten for 2020 hvor det på side 37 fremkommer at:

«Styret har arbeidet i tråd med vedtaket. Vedtaket var begrenset til å benytte opp til NOK 1.000.000,- som da skulle dekke innbetaling av fellesgjeld til SVS og det overskytende kunne benyttes til konsulentbistand og juridisk bistand.»

Styrets fullmakt og de økonomiske rammene var således begrenset oppad til **kr 1 000 000**.

Ved avvikling av den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2020 ble det også uttalt fra styret at:

«Styret oppfordrer de som synes at opp til 300 000 er akseptabelt å bruke på å forsøke å endre vår status, å stemme ja.»

Det fremkommer videre på side 37 i årsrapporten fra 2020 at:

«Styret fremsatte anmodning om å innbetale vår andel av fellesgjeld i SVS slik vi fikk fullmakt til av den ekstraordinære generalforsamlingen (se innkallingen). Vår andel var NOK 699.400,- og dette ble gjennomført i slutten av februar 2021.»

Ved å innfri fellesgjelden har styret brukt ca kr 700 000 av den økonomiske rammen som var gitt ved den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2020.



Frem til forliksavtalen ble inngått, hadde NSB i henhold til sameieavtalen med de øvrige sameierne i SVS, en kontraktsfestet forpliktelse til å betale felleskostnader til SVS. Styret i NSB valgte fra 2. kvartal 2021 å misligholde sin forpliktelse til å betale felleskostnader. De øvrige sameierne i SVS tok på denne bakgrunn ut søksmål mot NSB med krav om betaling av forfalte felleskostnader, samt påstand om fastsettelsesdom på NSBs forpliktelser i SVS.

11. februar 2022 ble det inngått en forliksavtale mellom partene. Avtalen innebærer at NSB trer ut av driften av anlegget og betaler et årlig beløp stort kr 275 000 til SVS i gjenværende bundet avtaleperiode (dvs. i fem år – fra 1. januar 2022 til 1. januar 2027).

Til sammen utgjør denne kompensasjonen **kr 1 375 000** over fem år. NSB skal i tillegg dekke kostnad i henhold til sameiebrøk ved opphør og/eller avvikling av driften i SVS.

Å inngå en forliksavtale med økonomisk ansvar for NSB, som innebærer at NSB ikke lenger kan benytte en tjeneste (søppelsuget), innebærer en rent ensidig økonomisk forpliktelse for NSB der NSB ikke mottar noen motytelse for sin betaling.

Styret har bundet NSB til et økonomisk ansvar stort **kr 1 375 000** over 5 år (i tillegg til en forpliktelse til å dekke kostnader ved opphør/fjerning).

Styret har allerede innfridd et lån på ca kr 700 000 og hatt utgifter til juridisk bistand. Ved å inngå en forliksavtale som påtar NSB et økonomisk ansvar på mer enn det dobbelte av hva styret hadde fullmakt til har styret handlet utover fullmakten gitt av den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2020.

I tillegg følger det av burettslagslova § 8-9 nr. 6 at tiltak som går ut over vanlig forvaltning skal godkjennes særskilt av generalforsamlingen når det fører med seg økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene. Avtalen om kompensasjonen på **kr 1 375 000** over fem år er et økonomisk ansvar som går ut over hva styret har adgang til å binde NSB til uten foregående samtykke fra generalforsamlingen.

På denne bakgrunn skulle styret skulle når prosessen utviklet seg slik den gjorde, kalt inn til ny ekstraordinær generalforsamling der andelseierne fikk mulighet til å stemme over om man faktisk ønsket en slik løsning; å påta seg et rent ensidig økonomisk ansvar eller om man skulle ha fortsatt ordningen med SVS.

Denne saken viser hvor viktig det med grundig saksbehandling, åpenhet og tillitt til at NSB sitt styre forholder seg til (i) de fullmakter de er gitt og (ii) bakgrunnsretten som styrer hvilke tiltak og økonomisk ansvar styret kan binde borettslaget til uten samtykke fra generalforsamlingen.

Da styret i denne saken har gått ut over sine fullmakter foreslås følgende beslutning:



(i) Sittende styre i NSB har ved inngåelsen av forliksavtalen med SVS gått utenfor fullmakten gitt ved ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020 og generalforsamlingen har på denne bakgrunn ikke tillit til det sittende styret. Generalforsamlingen forbeholder seg retten til å komme tilbake med et eventuelt erstatningskrav skulle det bli aktuelt.

(ii) Styret skal redegjøre for saksgangen og presentere en fullstendig, detaljert oversikt over alle kostnader som er medgått i forbindelse med styrets håndtering i SVS saken. Oversikten må vise hvor høye kostnader man har hatt til juridisk bistand og hvor stor del av disse kostnadene som er dekket av forsikringsselskaper.

(iii) Det skal nedsettes en prosjektgruppe som skal utrede beste varige løsning for

avfallshåndtering for NSB på kort og lang sikt, inkludert (i) mulighet for fortsatt bruk av søppel sug, (ii) bruk av containere og plassering av disse og (iii) andre løsninger. I tillegg skal det redegjøres for hvilke krav Oslo kommune stiller til varige søppelhåndteringsløsninger og hva NSB kan kreve Oslo kommune i forbindelse med det samme.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag til vedtak 1: Styret støtter ikke forslaget. Styret ser ikke grunnlag for å stille mistillitsforslag i denne saken. Styret har ikke gått utover fullmaktene gitt på generalforsamlingen i oktober 2020.

Styrets innstilling til forslag til vedtak 2: Styret støtter ikke forslaget. Styret har allerede redegjort for kostnader og forhandlinger rundt avtaleinngåelsen, se s.40. Styret ser i utgangspunktet ikke behov for ytterligere redegjørelse, med mindre generalforsamlingen ber om det.

Styrets innstilling til forslag til vedtak 3: Styret støtter ikke forslaget, men styret har fremmet forslag om fremtidig avfallshåndtering som skal behandles på beboermøtet etter generalforsamlingen.



Forslag til vedtak 1

Sittende styre i NSB har ved inngåelsen av forliksavtalen med SVS gått utenfor fullmakten gitt ved ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020 og generalforsamlingen har på denne bakgrunn ikke tillit til det sittende styret. Generforsamlingen forbeholder seg retten til å komme tilbake med et eventuelt erstatningskrav skulle det bli aktuelt.

Forslag til vedtak 2

Styret skal redegjøre for saksgangen og presentere en fullstendig, detaljert oversikt over alle kostnader som er medgått i forbindelse med styrets håndtering i SVS saken. Oversikten må vise hvor høye kostnader man har hatt til juridisk bistand og hvor stor del av disse kostnadene som er dekket av forsikringsselskaper.

Forslag til vedtak 3

Det skal nedsettes en prosjektgruppe som skal utrede beste varige løsning for avfallshåndtering for NSB på kort og lang sikt, inkludert (i) mulighet for fortsatt bruk av søppel sug, (ii) bruk av containere og plassering av disse og (iii) andre løsninger. I tillegg skal det redegjøres for hvilke krav Oslo kommune stiller til varige søppelhåndteringsløsninger og hva NSB kan kreve Oslo kommune i forbindelse med det samme.

Sak 14

Unødvendig kjøring på tun.

Forslag fremmet av:

Kenneth Torgersen Bjørneng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mye unødvendig kjøring (Oda, Foodora, Meny, Peppes mm.), og i mange tilfeller så er hastigheten på kjøretøy høy. Det skaper farlige situasjoner for alle.

Beboere må selvsagt ha mulighet til å kjøre inn til sine leiligheter og få levert vare/tjenester som er nødvendig.

Ønsker at styret vurderer tiltak som hindrer potensielle farlige situasjoner som følge av unødvendig trafikk.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Saken vil bli fremmet på beboermøtet etter generalforsamlingen.



Forslag til vedtak

Styret pålegges å fortsette arbeidet med å begrense kjøring inn på tunene til det strengt nødvendige.

Sak 15

Fremtiden til vaskeriet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

NSB har i dag et felles vaskeri i kjelleren i nr 23. Der er det mulig å kjøre vaskemaskin og tørketrommel. Man betaler for dette ved hjelp av myntinnkast, som aksepterer 1-kroninger og 5-kroninger.

Basert på inntektene innhentet fra vaskeriet anslås det at det kjøres ca. 5 vaskemaskiner per uke i vaskeriet. Vaskeriet er ikke tenkt å være en inntektskilde for borettslaget, men per nå dekker inntektene ikke beregnet strømforbruk. .

Hvis det skal fortsette å være et vaskeri, er det sannsynlig at det vil bli behov for å skifte ut utstyr snart. Betalingsautomatene er gamle. Det er ikke mulig å høyne prisen eller begrense tidsforbruket. De må derfor byttes ut. I tillegg er forventet levetid på maskinene snart utløpt. En oppgradering vil komme på en betydelig investering. Med den lave benyttelsen av vaskeriet er Styret usikre på om dette er en fornuftig investering.

Styret ønsker å spørre beboerne om hvilket veivalg som ønskes for vaskeriet fremover.

Styret ønsker å legge ned vaskeriet. Eventuell omdisponering må bestemmes på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret ønsker å avvike vaskeriet. Saken vil bli fremmet på beboermøtet etter generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Vaskeriet avvikles.



Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Britt Leithe Bokhorst

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslaug Vassbotn
- Lars Barlindhaug
- Theo Haider

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Mathisen
- Cecilie Sophie Grimsmo

Vedlegg

1. Innstilling til styre -2022.pdf



Sak 17

Valg av delegat med vara til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- John Svarstad

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Britt Leithe Bokhorst

Sak 18

Valg av Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eli Brox
- Ernst Føyn
- Geir Nummedal



Sak 19

Valg av Velferdskomité

Roller og kandidater

Valg av 5 velferdskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Astrid Skurtveit
- Ervin Lucchese
- Julie Helmersberg
- Kjærsti Sørensen Susrud
- Robin Kaspersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Leithe Bokhorst	Nedre Silkestrå 15
Nestleder	Ann-Cathrin Marcussen	Nedre Silkestrå 22
Styremedlem	Fred Jørgensen	Nedre Silkestrå 12
Styremedlem	John Svarstad	Nedre Silkestrå 10
Styremedlem	Sindre Trandum	St.Edmunds Vei 33
Varamedlem	Cecilie Sophie T Grimsmo	Nedre Silkestrå 15
Varamedlem	Bjørn Erik Mathisen	Nedre Silkestrå 19
Varamedlem	Olav Rolandsen Riise	Nedre Silkestrå 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ann-Cathrin Marcussen Nedre Silkestrå 22

Varadelegert

Britt Leithe Bokhorst Nedre Silkestrå 15

Valgkomiteen

Eli Brox	Nedre Silkestrå 5
Andreas Egeberg	Nedre Silkestrå 12
Ingrid Bjerkø Husby	Nedre Silkestrå 13
Geir Nummedal	Nedre Silkestrå 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nedre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948444992, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Silkestrå 4-24

Gårds- og bruksnummer:

3 498

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 000 m².

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

Nedre Silkestrå Borettslag har en ansatt.



Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **8 466 226**.

Dette er kr **509 226** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at eiendomsskatten står oppført som inntekt samt andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm fra el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **9 379 651**.

Dette er kr **1 980 705** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **1 071 925** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **674 717** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 870 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av det siste leketunet, sykkelbokser for utleie samt generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning sammenlignet med budsjetterte kostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 19 714. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Silkestrå Borettslag.

Lån

Nedre Silkestrå Borettslag har ett lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall. Lånet har pr 19.04.2022 2,5% flytende rente. Lånet er nedbetalt i 2051.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er økt med 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 1.1.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Silkestrå Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nedre Silkestrå Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	737 283	-58 470	737 285	674 717
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 071 925	1 282 657	7 824 000	268 100
Tilbakeføring av avskrivning	15 63 548	57 125	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15 1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -19 273	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 8 360 473	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -7 395 393	-544 027	-592 000	-209 000
Reduksjon langsiktig fordring	22 433 533	65 880	0	0
Red. annen langs. gjeld	22 -433 533	-65 880		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-62 568	795 755	7 232 000	59 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	674 717	737 286	7 969 285	733 817
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 871 864	1 300 780		
Kortsiktig gjeld	-1 197 147	-563 495		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	674 717	737 286		



NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 186 380	8 135 121	7 957 000	8 509 000
Andre inntekter	3	279 846	266 566	0	153 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 466 226	8 401 687	7 957 000	8 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-438 962	-476 910	-544 000	-524 400
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-230 000
Avskrivninger	15	-63 548	-57 125	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 220	-7 700	-9 000	-8 000
Andre honorarer		0	-6 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-176 660	-172 355	-172 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-69 012	-17 388	-150 000	-65 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	-29 200	0
Drift og vedlikehold	8	-1 578 542	-1 280 431	-1 002 000	-1 870 000
Forsikringer		-332 410	-308 434	-322 135	-345 000
Kommunale avgifter	9	-1 254 868	-1 184 413	-1 025 111	-1 298 000
Kostnader sameie	22	-1 171 955	-609 995	-800 000	-485 000
Energi/fyring	10	-2 713 394	-1 242 150	-1 850 000	-1 940 000
TV-anlegg/bredbånd		-837 263	-824 208	-840 000	-840 000
Andre driftskostnader	11	-502 617	-502 719	-455 500	-435 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 379 651	-6 919 028	-7 398 946	-8 220 900
DRIFTSRESULTAT		-913 425	1 482 659	558 054	441 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 041	1 306	0	0
Finanskostnader	13	-159 541	-201 308	-152 000	-173 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-158 500	-200 002	-152 000	-173 000
ÅRSRESULTAT		-1 071 925	1 282 657	406 054	268 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 282 657		
Fra opptjent egenkapital		-1 071 925	0		



NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	22	0	433 533
Andre varige driftsmidler	15	22 101	66 378
SUM ANLEGGSMIDLER		64 176 371	64 654 181
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 365	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 704	76 869
Andre kortsiktige fordringer	16	157 748	76 958
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	150 333	35 670
Driftskonto OBOS-banken		817 503	763 035
Driftskonto OBOS-banken II		28 433	27 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 481	12 891
Sparekonto OBOS-banken		609 297	308 256
SUM OMLØPSMIDLER		1 871 864	1 300 780
SUM EIENDELER		66 048 235	65 954 961
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		26 637 424	27 709 349
SUM EGENKAPITAL		26 652 024	27 723 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 184 664	7 219 584
Borettsinnskudd	18	30 014 400	30 014 400
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	22	0	433 533
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 199 064	37 667 517
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 071	197 476
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0



Skyldige offentlige avgifter	19	44 041	28 256
Påløpte renter		897	749
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	150 333	35 670
Annen kortsiktig gjeld	20	923 805	301 343
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 197 147	563 495

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 048 235	65 954 961
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	38 743 500	44 016 776
Garantiansvar	22	1 072 925	3 348 691

Oslo, 26.04.2022

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Britt Leithe Bokhorst /s/

Fred Jørgensen /s/

John Svarstad /s/

Sindre Trandum /s/

Ann-cathrin Marcussen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	5 509 848
Brensel	2 044 608
Internett	402 960
Eiendomsskatt	228 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 186 380

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	2 325
Viderefakturering til Øvre Silkestrå Borettslag	22 620
Strøm el-billading	181 401
Tilskudd fra OBOS gir tilbake	73 500
SUM ANDRE INNTEKTER	279 846

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-299 797
Annen lønn, ikke feriepenges	-7 200
Påløpte feriepenges	-42 705
Arbeidsgiveravgift	-78 146
Pensjonskostnader innskudd	-4 746
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-408
Yrkesskadeforsikring	-3 415
Arbeidslær	-2 544
SUM PERSONALKOSTNADER	-438 962

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 25 381, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 220.

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

Juridisk bistand	-58 451
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 561
SUM KONSULENTHONORAR	-69 012

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-670 775
Drift/vedlikehold VVS	-47 047
Drift/vedlikehold elektro	-62 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-738 245
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 751
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 553
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 361
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 578 542

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-229 135
Vann- og avløpsavgift	-942 653
Renovasjonsavgift	-83 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 254 868

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-288 291
Fjernvarme	-2 425 104
SUM ENERGI / FYRING	-2 713 394

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 600
Container	-41 734
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 793
Diverse leiekostnader/leasing	-4 738
Verktøy og redskaper	-13 865
Telefon-/kontormaskiner	-6 995
Driftsmateriell	-10 821
Lyspærer og sikringer	-2 215



Renhold ved firmaer	-267 030
Andre fremmede tjenester	-3 401
Kontor- og datarekvisita	-3 758
Trykksaker	-3 648
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 381
Andre kontorkostnader	-13 388
Telefon, annet	-1 247
Porto	-2 503
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 361
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-57 479
Kontingenter	-2 050
Gaver	-2 233
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-13 393
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-502 617

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 041
SUM FINANSINNTEKTER	1 041

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 748
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 106
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-135 517
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
Andre rentekostnader	-2 170
SUM FINANSKOSTNADER	-159 541

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	62 300 000
SUM BYGNINGER	62 300 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.498

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper nr. 2**

Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-29 390	1

Sandsilo

Kostpris	10 412	
Avskrevet tidligere	-10 411	1

Snøfreser nr. 1

Kostpris	29 643	
Avgang 2021	-1	
Avskrevet tidligere	-29 642	0

Snøfreser

Tilgang 2019	23 125	
Avskrevet tidligere	-9 250	
Avskrevet i år	-4 625	9 250

Tilhenger

Tilgang 2021	19 273	
Avskrevet i år	-6 424	12 848

Ladebokser elbil

Tilgang 2019	157 500	
Avskrevet tidligere	-105 000	
Avskrevet i år	-52 499	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **22 101**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-63 548****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	13 200
Ladefabrikken (strøm el-billading)	144 548
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	157 748

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 028 363
Nedbetalt tidligere	47 298



Nedbetalt i år	3 981 065	0
Obos-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2018	-3 798 377	
Nedbetalt tidligere	559 858	
Nedbetalt i år	3 238 519	0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-8 360 473	
Nedbetalt i år	175 809	
		-8 184 664
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 184 664
NOTE: 18		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 1983		-29 843 500
Tilført i 2013		-170 900
SUM BORETTSINNSKUDD		-30 014 400
NOTE: 19		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk		-25 481
Skyldig arbeidsgiveravgift		-18 560
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-44 041
NOTE: 20		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger		-42 705
Tillitsvalgt sitt utlegg tilbakebetalt i 2022		-6 995
Kreditert utgående faktura		-20 877
Påløpte kostnader		-853 227
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-923 805
NOTE: 21		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		30 014 400
Pantelån		8 184 664
TOTALT		38 199 064

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:



Bygninger	62 300 000
Tomt	1 854 270
TOTALT	64 154 270

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 145/743 deler av Skøyen Vest Sjøpelsug SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpelsug SE.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpelsug SE og utgjør kr. 1 072 925.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøpelsug SE vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av avregningen i Skøyen Vest Sjøpelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameie".



Styrets arbeid i perioden 01.3.2021 til 01.3.2022

Nåværende styre hadde konstituerende styremøte etter avslutning av digital generalforsamling 3 mai 2021.

Styret har bestått av styreleder Britt Leithe Bokhorst, nestleder Ann-Cathrin Marcussen, Fred Ditlev Jørgensen, Sindre Trandum og John Svarstad.

Antall styremøter

I perioden 1 mars 2021 til og med 1 mars 2022 har styret avholdt 12 styremøter og behandlet 154 saker. Styret har godkjent 7 nye andelseiere. Protokoller fra styremøter arkiveres hos OBOS fortløpende. Styret har også hatt kontakt med valgkomiteen og redegjort for styrets arbeidsmåte og samhandling.

Styret har hatt regnskapsmøter og budsjettmøter via Teams med OBOS forvaltningsrådgiver. Vi har deltatt på flere webinar-kurs i regi av Obos. Dette har vært lærerikt og interessant. Styrets representant i Nedre Silkestrå barnehage har vært Ann-Cathrin Marcussen. Styrets representant i Skøyen Vest Sjøpelsug har vært Jens Rolfsen og Thor Gardarsson.

Kontakt med OBOS-rådgiver

Styret har hatt godt samarbeid med OBOS-rådgiver Anders Nicolai Trætteberg. Det siste året har medført ekstraarbeid særlig for styreleder, i forbindelse med å finne en best mulig løsning for uttreden av SVS. Styret er nå godt fornøyd med innsatsen for å rette opp økonomien etter tidligere års underskudd.

Borettslagets hjemmeside VIBBO

Styret har fortsatt arbeidet med å innføre Vibbo som vår nye hjemmeside, www.vibbo.no. Styret er svært fornøyd med løsningen og vi har fått gode tilbakemeldinger fra beboere om at den er både enkel og praktisk å bruke. Styret jobber så godt vi kan med å legge ut god og dekkende informasjon om stort og smått i borettslaget vårt. Styret mener samtidig det er viktig at beboere som ikke benytter digitale løsninger, skal få like god informasjon og vi har derfor også fortsatt med oppslag i oppganger og informasjon i postkasser. Vi håper den nye hjemmesiden fortsetter å bli til glede for alle oss som bor i Nedre Silkestrå borettslag.

Styrets ordinære arbeid

Styret har mellom styremøtene ukentlig kontakt om løpende saker og særlig om utøvelsen av arbeidsgiveransvaret for vaktmester Paul Storberget og vikarer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med de ansatte. Det er gjennomført medarbeidersamtaler og øvrig oppfølging i henhold til arbeidsmiljøloven og HMS-lovgivningen. Se forøvrig avsnittet om HMS.

Styret har også tett oppfølging med leverandører av ulike tjenester. Styret har ikke benyttet bistand til prosjektering av tiltak, men utført denne jobben selv.

Styret får ukentlig henvendelser fra beboere om praktiske ting og håndterer dette løpende. Styret håndterer dette via epost,- og telefonkontakt.

Styret vedtok på styremøte 9.4.2019 Retningslinjer for styrearbeid. Retningslinjene er tilgjengelige på borettslagets nettside www.vibbo.no/nedre-silkestra.

Styret har foretatt en evaluering i to styremøter av etterlevelse av retningslinjene, og konkluderer med at disse er overholdt og fulgt.

Små og store tiltak

Tiltak for trafikksikkerhet på tunene: De flyttbare fartsdumpene har fungert meget bra og det er kjøpt inn flere som legges på egnede steder på gangveiene. Disse fjernes på vinterstid på grunn av snømåking og strøing. Fartsdumpene har generelt ført til lavere hastighet ved kjøring på tunene. Styret vurderer fortløpende om det skal iverksettes andre tiltak for å hindre unødvendig innkjøring og parkering på tunene.

Postpakkelevering: Det er satt opp post-pakke-automater fra Posten og PostNord ved gjesteparkeringen ved rødt tun. Se informasjon på www.vibbo.no

Elektrisk anlegg: Det er utført en kontroll på alle hovedledninger på sikringsskapene i kjellere. Noen av ledningene var defekte og ble byttet ut.

Inntil år 2020 var oppgangsbelysningen slik at de elektriske lysene var slått på døgnet rundt. Lampene var strømkrevende. Ved innføring av nye led-lamper som slår seg automatisk på har vi spart betydelige summer i strømutfgifter. Den nye løsningen er også miljøvennlig. Styret er fornøyd med den nye led belysningen i grusbakken opp til butikken. Den gamle løsningen brukte mye strøm og pærene lyste svakt og hadde kort levetid. Disse pærene var meget kostbare. Det var også en vanskelig jobb for vaktmester å skifte pærene. Styret har fått flere positive tilbakemeldinger fra beboere som synes det er trygghet at grusbakken er bedre opplyst. Nye led lamper har svært lang levetid og bytte er sjelden nødvendig. Led belysning i garasje-anlegget har også vært vellykket.

Bekjempelse av skadedyr: Borettslaget har løpende kjøp av tjenester fra Anticimex for bekjempelse av skadedyr.

Oppgradering av rødt tun: Styret har arbeidet med oppgradering av rødt tun med nye lekeapparater og større areal for lek og sosial samling. Det er fjernet en del gamle buskvekster og plantet nye blomstrende planter.

Neste trinn i oppgradering av utearealene: Blått tun skal oppgraderes i løpet av våren og forsommeren 2022.

Elbil-lading: Det er stadig flere andelseiere som har benyttet seg av tilbudet om å montere private ladepunkt på egen parkeringsplass. I tillegg er det 7 felles ladeplasser for beboere uten egen parkeringsplass og gjester. Borettslaget har avtale med firmaet Ladefabrikken AS som administrerer måling og betaling for lading på hvert ladepunkt. Vaktmester kan kontaktes ved spørsmål om elbil-lading.

Sameie med Øvre Silkestrå borettslag: Styret setter stor pris på det gode samarbeidet med Øvre Silkestrå. Vi har fortsatt ordningen med å eie en del store redskaper i sameie med dem, slik som traktor, feiemaskin, gressklipper osv.

Tiltak for tilrettelegging for voksne, eldre og bevegelseshemmede: Det er installert en «sykkel-skinne» inn til oppgangen og ned langs trappen ned til kjelleretasjen i noen av oppgangene. Dette er en anordning for å lette frakt av sykler opp og ned i kjellerrom.



Diverse vedlikehold

Det har vært utført rensing av takrenner på alle blokkene og taket på carport-anlegget. Det ble innkjøpt en teleskopstang som lettet arbeidet. Det er også gjort inspeksjon av takene og det ble skiftet ut løse og skadede takstein.

Huskestativene har vært sjekket og vedlikeholdt av vaktmester og lekeplass-firma Trigonor AS.

Det er satt inn elektriske vifter i noen kjellere for å bedre luftkvaliteten. I perioder har det vært utplassert luftavfukter i noen kjellere og dette har gitt god effekt. Beboere som opplever problemer med fukt i kjeller, bes ta kontakt med vaktmester for eventuell plassering av luftavfukter. Vi fortsetter arbeidet med utskifting av ødelagte vinduer i oppganger og i noen av leilighetene der dette er nødvendig.

Vaktmester og driftsleder

Vaktmester og driftsleder Thor Gardarsson tar over etter Paul i løpet av april måned. Han er primært tilgjengelig mandag til fredag. Hans mobilnummer er 934 33 024. Thor kan kontaktes mellom 07 og 14:30 disse dagene. Ved behov for øyeblikkelig hjelp kan han kontaktes utenom oppsatt arbeidstid.

Økonomien i borettslaget

Styret har de siste periodene jobbet aktivt og målrettet med å rette opp og forbedre økonomien i borettslaget. For ordens skyld opplyser vi om at det sittende styret ikke er bundet av eller ansvarlige for tidligere styrers disponeringer.

Styret bestemte å øke felleskostnadsdelen av husleien med 4% fra 1.1.2022. Det sittende styret vil vurdere å fortsette å justere felleskostnadsdelen av husleien i takt med endringer i kommunale utgifter og i konsumprisindeksen. På grunn av høye strømutfgifter bestemte styret at fyringsdelen av felleskostnadene skulle økes med 20% i de tre vintermånedene januar, februar og mars 2022. Styret arbeider sammen med driftsleder for å få ned strøm- og fyringsutgiftene.

Styret er svært fornøyd med å ha snudd økonomien i borettslaget og viser til årsregnskap og resultat.

HMS og internkontroll

Styret jobber som før systematisk og målrettet med HMS-arbeidet. Styret samlet har det overordnede HMS-ansvaret for Borettslaget.

Borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Kravene til internkontroll omfatter blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Styret bruker OBOS internkontrollsystem "HMS-modul" som tilfredsstiller lovkravene i helse-, miljø-, og sikkerhetsregelverk og kravene i ny personopplysningslov (GDPR).

Beboere har plikt til å sjekke det elektriske anlegget i egen boenhet og holde dette i forsvarlig stand i henhold til de til gjeldende regler om elektriske anlegg. Styret sender ut informasjon og sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg i desember hvert år. Se også informasjon på www.vibbo.no under tema HMS.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret eller vaktmester. Se informasjon på www.vibbo.no under punket om HMS.

Følgende HMS-tiltak er gjennomført:

- Egenkontroll av el-anlegg: Total gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesområder/felles bygningsmasse er påbudt å gjennomføre hvert 10 år. Dette ble gjennomført som planlagt i mars 2019.
- Informasjon om HMS i boligselskap er lagt ut på www.vibbo.no/nedre-silkestra. Dette ble delt ut i alle postkasser den 1 desember 2021.
- Styret har utarbeidet sjekklister for egenkontroll av el-anlegg og brann-utstyr i leilighetene. Dette ligger på www.vibbo.no/nedre-silkestra under tema HMS og ble også delt ut i alle postkasser i desember 2021.

Det er innført rutine om visuell sjekk av elbil-anlegget og dette gjøres ukentlig av vaktmester.

- Installert miljøvennlige og energibesparende LED-belysning i grusbakken.
- Utplassert store flasker med desinfeksjons sprit i hver oppgang.

Styret arbeider kontinuerlig for at borettslaget skal drives mest mulig miljøvennlig, samt drives kostnadseffektivt.

Borettslagets grøntanlegg

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse blant beboerne om utforming av tun og grøntanlegg. Styret har fortsatt det gode samarbeidet med anleggsgartner Pål Lindland, Oslo Park og Hage AS. Styret tilstreber at grøntanlegget har et helhetlig og velpleiet preg. For å begrense behovet for vedlikehold har styret besluttet å begrense vegger med villvin til fire endevegger som et prøveprosjekt. Trafostasjonen har fremdeles villvin, da dette ikke er borettslaget eiendom.

Mange steder er buskene for høye og tette slik at sikten blir for dårlig og farlige situasjoner kan oppstå. Derfor vil vi holde buskene lavere på flere steder. Særlig gjelder dette en del hjørner inne på tunene våre. I følge Lindland er også buskene 40 år gamle og dermed slitne og kan være modne for utskiftning. Styret har i samarbeid med Lindland fulgt hans råd og plantet lavt-voksende blomstrende busker til utvalgte områder, for eksempel Potentilla/Buskmure, Japanspirea i ulike farger, og ulike typer Hortensia. Alle disse er lave, frodige grønne busker med fargerike blomster som blomstrer i sommerhalvåret.

Sameiet Skøyen Vest Sjøppelsug (SVS)

Nedre Silkestrå har sammen med Øvre Silkestrå borettslag, Hoffsgrenda borettslag, Skøyen Terrasse sameie og Casinetto borettslag vært medlem av SVS siden tidlig 1980 tallet. Oslo kommune eide og drev opprinnelig søppelsuget, men etter få års drift så kommunen at dette ikke var økonomisk forsvarlig å fortsette driften. Oslo kommune trakk seg derfor ut og brukerne fikk overta anlegget vederlagsfritt.

I den ordinære Generalforsamlingen i 2019 ble det framsatt forslag fra beboere og Generalforsamlingen vedtok enstemmig:

” Styret bes utrede hvordan borettslaget kan si opp sameieavtalen med SVS”



Bakgrunnen for vedtaket var at det var svært dyrt å drive søppelsuget. Driftskostnadene for oss varierte de siste fem årene fra kr 381 000 til kr 855 000. I gjennomsnitt de siste 5 årene var kostnadene for vårt borettslag kr 615 000 per år. I tillegg betalte vi store beløp med høye renter til lån i SVS.

Ekstraordinær generalforsamlingen vedtok 19.10.2020 :

“Styret gis fullmakt til å finne en best mulig løsning for at NSB skal tre ut av sameieavtalen i SVS og gjennomføre uttreden.”

Forutsetning for vedtaket var at styret tok opp et lån på kr 1000 000, som skulle dekke innbetalingen av fellesgjeld til SVS. Dette ble innfridd med kr 699 000. De resterende kr 300 000 kunne benyttes til juridisk bistand.

Styret kontaktet SVS og gjorde rede for at vi ønsket å tre ut av avtalen. Det var stor avstand mellom partene. Vårt styre inviterte til møter, for å diskutere frem en minnelig løsning. Dette var det kun styret fra Øvre Silkestrå som var villige til, de øvrige sameierne takket nei. Vi framsatte en rekke forslag og gikk igjennom SVS regnskapene fra de siste årene. De øvrige sameierne var kun interessert i at vi skulle fortsette som vanlig brukere i søppelsuget. Tilslutt så vi ingen annen utvei enn å holde tilbake vår andel av driftsutgiftene. Forhandlingene gikk likevel sakte. Det var en rekke korrespondanse mellom advokatene. For de som er interessert ligger noe av korrespondansen ute på Vibbo.

Tilslutt tok SVS ut stevning for Oslo tingrett. Vi innga tilsvar og takket ja til rettsmekling. Det ble også tatt ut motssøksmål.

NSB startet vinteren 2022 utenrettslig forhandlinger. NSBs representant i SVS styret, Thor Gardarsson har i samarbeid med NSB styret og vår advokat Henrik Wergeland Waage fra Advokatfirmaet Bing Hodneland jobbet intensivt med å forhandle oss frem til en minnelig løsning som alle kan leve godt med.

Det lyktes oss til slutt å inngå en avtale. Avtalen gjelder til 1.1.2027 eller til SVS avvikles innen denne perioden.

I årene 2016-2020 var gjennomsnittlig utgift til SVS kr 615 000. Basert på de tallene vil den nye avtalen senke utgiftene til SVS med kr 340 000 per år frem til 2027. Besparelser for de neste 5 år utgjør for NSB kr 1 700 000.

Utgifter knyttet til juridisk bistand og utestående fakturaer for drift i SVS

Nedre Silkestrås avdel av advokatutgiftene beløp seg til kr 39.646,-. Vår advokatregning var totalt kr 146 000,-. Differansen dekkes av Tryg gjennom vår rettshjelpsforsikring.

Utestående faktura fra vi stoppet betalingen for utgjorde kr 458 000. Dette forhandlet vi ned til kr 300 000.

For ordens skyld opplyses at vår total sum som er brukt til juridisk bistand, inkl. gebyr, er altså: 39.646,-



Renovasjonsløsninger

Avfallshåndtering: Borettslaget har avfallshåndtering som tilfredsstillende Oslo Kommunes krav til kildesortering og som dekker alle typer husholdningsavfall, papir, glass, metall, blå/lilla poser med plast, grønne poser med matavfall og restavfall vanlige poser. Containere er plassert på to steder ved innkjørselen til borettslaget. Det er bestilt hyppigere tømning av alle containere. Styret opplever at beboerne er flinke til å overholde Oslo kommunes krav om kildesortering. Det er også utplassert to tekstil innsamlingsbokser fra Røde kors ved elbil ladeplassene.

Borettslaget har i dag avtale med Oslo Kommune om å plassere avfalls containere på Kommunens eiendom. Området som benyttes av parsellhage laget og oss eies av Oslo Kommune og er regulert til grøntområde. Det er også restriksjoner for bruk av dette området på grunn av rør som ligger i grunnen.

Styret er interessert i å se på alternative avfalls løsninger. Vi ønsker derfor å opprette en komite på beboermøtet etter årets generalforsamling. Dette for å se på mulighetene vi har for andre avfalls løsninger enn de vi har i dag. Vi har både tenkt på nedgravde søppelcontainere og mindre løsninger forskjellige steder i borettslaget. De som er interesserte i dette arbeidet oppfordres til å delta på beboermøtet eller sende styret en e-post til nedresilkestra@styrommet.no

Diverse informasjon

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene trapper AS om renhold av fellesarealene. Firmaet er registrert i Brønnøysund registeret og de ansatte har HMS-ID-kort på seg under utførelse av arbeidet. Se for øvrig hjemmesiden til Rene Trapper AS www.renetrapper.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Nødnummer til TRYG forsikring er 91504040.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad sendes til nedresilkestra@styrommet.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må



ta kontakt med OBOS på www.obos.no og følge anvisning gitt av OBOS avdeling Forkjøp eller ved å ringe OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nedre Silkestrå Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Nedre Silkestrå borettslag kjøper fjernvarme fra Fortum til fyring og oppvarming av varmtvann.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Homenet AS og RiksTV AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe RiksTV kundeservice på telefon 210 10 210 eller kunderservice@rikstv.no eller kundeservice Homenet på telefon 38 99 01 00 eller besøke deres nettside www.homenet.no

Nedre Silkestrå Barnehage

Borettslaget eier leiligheten i 1 etasje, høyre side, i nr 20. Her drives Nedre Silkestrå Barnehage, som er en privat foreldre-drevet barnehage opprettet i 1983. Barnehagen er organisert som en stiftelse som har som formål å drive barnehage for barn av beboere i Nedre Silkestrå borettslag. Stiftelsen og borettslaget har en avtale om at barnehagen ikke betaler husleie, oppvarming/varmt vann eller andre felleskostnader. Stiftelsen bærer selv kostnader og utgifter til innvendig vedlikehold, strøm mm, samt utgifter til eventuelle krav/pålegg fra myndighetene som følge av barnehagedrift i lokalene.

Borettslagets styre er representert i barnehagens styre og i varetar borettslagets interesser knyttet til driften, som for eksempel opptak, utearealer mv. Borettslagets representant i 2020 var Ann-Cathrin Marcussen.

Kontaktinformasjon til barnehagen er: Nedre Silkestrå barnehage, tlf 22 50 82 00
<https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/nedre-silkestra-barnehage/#gref>

Velferden

Nedre Silkestrå borettslag har en velfungerende velferdskomité. På grunn av pandemien/Covid-19-situasjonen ble det arrangert dugnad i via sjau.no som varte i en hel uke. Velferden har arrangert en vellykket sommerfest. De har også laget den tradisjonelle juletefesten med Peik musikkorps, hest og kjerre samt julenisse med juleposer til barna og julegrantenning –til glede for små og store beboere. Velferdskomiteen har gjort et flott arbeid for felleskapet og bomiljøet vårt.

Nedre Silkestrå Parsellhagelag

Nedre Silkestrå Parsellhagelag har som formål å fremme trivsel blant beboere og drive jorda i parsellhagene mest mulig etter økologiske prinsipper. Alle beboere i Nedre Silkestrå borettslag kan søke om parsell på lik linje, parsellene tildeles etter søknadsdato. Informasjon om parsellhagelaget kan fås ved henvendelse til parsellhagelagets styre, nedre.silkestra.parsell@gmail.com.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rødt tun	Oppgradering av rødt tun er gjennomført våren og sommeren 2021 med nye lekeapparater og større uteareal.
2020	Oppgradering LED-belysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå	Det er satt inn nye lampetopper med miljøvennlige og energibesparende led-pærer i lysmastene i grusbakken.
2020	Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass	Tunet ble oppgradert med nye lekeapparater med miljøvennlig kork-underlag. Deler av tunet ble planert ut og lagt heller, bygget en "sitte-tribune" og bygget et flott langbord for sosial hygge og samvær.
2020	Grøntarealene	Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær. Dette har vært særlig påkrevet av HMS-hensyn da grøntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklistene og biler hadde dårlig sikt og farlige situasjoner oppstod.
2020	Elektrisk anlegg	Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene.
2019 - 2020	Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende led-belysning, grøntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grøntanlegg på tun
2018 - 2019	Infrastruktur elbil	Installasjon av kabler og klargjøring for ladepunkter.
2018	Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger.	Spylt og rengjort alle avløpsrør fra hver andel (grenrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødtilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene.
2017 - 2017	Rehabilitering av fasader, utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting postkasser, ringeklokkeanlegg mv	Rehabilitering og maling av alle tre-fasader og endevegger med nødvendig vedlikehold av tre-kledning og betong på alle bygg. Utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting av postkasser og nye oppslagstavler og installasjon av nytt ringeklokke-anlegg. OBOS Prosjekt benyttet som ansvarlig
2016 - 2017	Ny bredbånd- og TV-løsning	Utbygging av fiberoptisk tilbud for PC og TV, med god kapasitet. HomeNet vant anbudet med RiksTV som TV-leverandør.
2016 - 2016	Utebelysning mm	Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme
2014 - 2014	Rehab. oppganger og fasader mm	Videreført oppgradering av grøntanlegg. Rustet opp grusveier og stanset ising i bakken til Øvre Silkestrå. Påbegynt betongrehabilitering av oppganger og fasader. Gjennomspyling av bunnledninger.
2013 - 2013	Grøntanlegg	Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.



2012 - 2012	Omlegging av varmtvann	Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme.
2010 - 2011	Sykkelparkering	Ihht grøntplan, etablering av fire nye sykkelparkeringsanlegg.
2009 - 2010	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan.
2007 - 2007	Oppgradering av kabeltv-anlegg	
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget	Oppussing av carportanlegget.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører	
2005 - 2005	Oppussing oppganger	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004 - 2004	Betongrehabilitering	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater.
2003 - 2003	Betongrehabilitering	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader
2002 - 2002	Asfaltering	Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001 - 2001	Grøntanlegg	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skifting.
2000 - 2000	Kanalrens og nye porter	
1999 - 1999	Trelemmer	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998 - 1998	Beising	Beising av restrende bygninger i borettslaget
1997 - 1997	Beising	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.
1996 - 1996	Reasfaltering over garasjene	
1995 - 1996	Treverk på verandaer ble skiftet	

Andre tema

- Ved innsetting av Velux vinduer i loftsetasjene skal det søkes til styret. Det gjøres særskilt oppmerksom på at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold av disse. Andelseier er også erstatningsansvarlig for skader som følge av feilmontering eller bruk av vinduene.
- Skilt til postkassene må bestilles og betales av den enkelte beboere og kan bestilles hos Skiltservice AS, tlf 9521268 og www.skiltservice.com se også innsiden av postkassene.
- Bestilling av nøkkel til ytterdør gjøres av vaktmester og betales av den enkelte beboer.
- Vaskeplassen for biler: Det er montert nytt skap ved vaskeplassen og nøkkel kan bestilles hos vaktmester.
- Styret minner om viktigheten av tilførsel av frisk luft for å hindre undertrykk og dermed dårlig innneklima. For dårlig frisklufttilgang kan gi fuktskader og muggdannelse. Dersom beboere opplever dette, kan de kontakte vaktmester og få råd.
- Borettslagets hjemmeside finnes på www.vibbo.no/nedre-silkestra



- Det finnes en Facebook-gruppe som drives av to beboere i Nedre Silkestrå borettslag. Dette er en side som er ment for generelle diskusjoner og ytringer, markeds plass og kontaktpunkt mellom naboer.

Kontaktinformasjon

Beboere kan henvende seg til styret på epost eller papir:

- E-poster til styret kan sendes til nedresilkestra@styrommet.no
- Henvendelser på papir til styret kan legges i postkassen på porten ved nedgang til Vaktmesternes kontor i nr 7.

Styret har som mål å besvare henvendelser så raskt som mulig. Styret har styremøter ca en gang per måned og saker behandles fortløpende i møtene.



FORLIKSAVTALE



MELLOM

SAMEIET SKØYEN VEST SØPELSUG

(ORG.NR. 979 413 866)

&

NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

(ORG.NR.948 444 992)



1. Innledende forutsetninger

Hoffsgrenda Borettslag, Øvre Silkestrå Borettslag, Skøyen Terrasse Boligsameie og Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) er sameiere i Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS). Heretter benevnes alle disse som «partene».

SVS består av et felles søppelsuganlegg som er opprettet for å håndtere sameiernes søppelavfall/renovasjon. Sjøpelsuget er tilknyttet kommunens offentlige avfallsordning.

NSB har siden 2013 etablert et alternativt avfallssystem, og NSB sluttet å benytte søppelsuganlegget juni 2020. NSB har siden 2. kvartal 2021 ikke betalt felleskostnader til SVS iht. sameieavtalen mellom partene.

De øvrige sameierne som deltar i driften i SVS har på denne bakgrunn tatt ut søksmål mot NSB med krav om betaling av forfalte felleskostnader, samt med påstand om fastsettelsesdom på NSBs forpliktelser i SVS.

Det er inngått en sameieavtale den 27. mars 2007 som regulerer sameierne i SVSs forpliktelser. I tillegg foreligger det sameievedtekter som er gjeldende for sameiernes forpliktelser. Herværende forliksavtale utfyller sameieavtalen av den 27. mars 2007/vedtektene.

Iht. sameieavtalen kan ingen av partene kreve oppløsning av sameiet iht. sameieloven § 15, og er bundet av forpliktelsene etter sameieavtalen til den 1. januar 2027. Gjenværende bundet avtaleperiode er således 5 år, medregnet 2022.

Herværende avtale regulerer det økonomiske oppgjøret mellom partene ifbm. at NSB blir passiv deltaker i SVS, og således ikke deltar i driften i søppelsuget. Ved signering av forliksavtalen, forplikter partene seg til nedenstående vilkår, herunder vil sak i Oslo tingrett bli forlikt og endelig avgjort mellom partene. Forliket innebærer at partene bærer egne sakskostnader. Det er avtalt mellom partene at signering av forliksavtalen kan skje i etterkant av bekreftelse per e-post gjennom de respektive advokatene i saken.

2. Vilkår forlik

1. NSB forplikter seg til å ikke benytte/avstå fra å delta i driften tilknyttet SVS. Det innebærer også at representant fra NSB trer ut av styret i SVS, samt at NSB forplikter seg til å ikke stemme på årsmøter i SVS i gjenværende avtaleperiode for saker som gjelder driften i SVS. Informasjonsflyt ifbm. styreprotokoller, innkalling til årsmøter, årsrapport mv. sendes på vanlig måte ut til NSB.

Alle nedkastlukene tilknyttet SVS beliggende på NSBs eiendom må sperres fysisk og forsvarlig.

2. Mot å ikke delta i driften i SVS, fritas NSB fra å betale sin andel av driftskostnadene i SVS med virkning fra den 1. januar 2022 (tilbakevirkende kraft), men er forpliktet til å kompensere øvrige sameiere i SVS iht. punktene nedenfor.
3. NSB betaler en årlig kompensasjon til SVS på kr 275 000 (tohundreogsyttifemtusen kroner) i gjenværende bundet avtaleperiode (dvs. i fem år – fra den 1. januar 2022 til 1.1.2027).



4. Som fullt og endelig oppgjør for felleskostnader frem til den 31. desember 2021 betaler NSB kr 300 000 (trehundretusen kroner) til SVS innen to uker etter signering av herværende forliksavtale.
5. Årlig kompensasjon iht. punkt 3 ovenfor skal betales innen den 15. januar hvert år. Kompensasjonen på kr 300 000 for 2021 iht. punkt 4, og årlig kompensasjon for 2022 forfaller til betaling innen to uker fra signering av herværende forliksavtale. Forliksbeløpene settes inn på SVSs kontonummer 9820 17 67407.
6. NSB frafaller krav om styrehonorar for 2021 og 2022. Dette gjelder for øvrig i gjenværende bundet avtaleperiode, i og med at NSB fratrer fra styret i SVS, jf. punkt 1.
7. Ved førtidig opphør av driften tilknyttet SVS, bortfaller årlig kompensasjon som beskrevet i punkt 3 ovenfor, med virkning fra faktisk opphørsdato.
8. Ved opphør eller avvikling av driften i SVS, er NSB ansvarlig iht. eierbrøk for eventuelle kostnader tilknyttet opphør/avvikling (for eksempel fjerningsforpliktelser e.l.) iht. sameieavtalen i SVS.
9. Sak i Oslo tingrett med saksnummer 21-167614TVI-TOSL/05 heves som forlikt. Det utarbeides et felles prosesskriv hvor det meddeles at forliket også innebærer sakskostnadene. NSBs prosessfullmektig utarbeider utkast til dette prosesskrivet. Prosesskrivet lastes opp i aktørportalen ila. den 10. februar 2022 av begge prosessfullmektiger, slik at gjenværende parter i SVS ikke skal bruke tid på å utforme tilsvar ifbm. NSBs motsøksmål.
10. Tvist mellom NSB og SVS er for øvrig endelig avgjort ved herværende forlik, og ingen av partene kan rette ytterligere krav mot hverandre i saken.

3. Signaturer og dato

Den. 11. februar 2022

For Sameiet Skøyen Vest søppelsug

Arne Erik Hennem

For Sameiet Skøyen Vest Søppelsug

Bjørn Kolstad



For Hoffsgrenda borettslag

Ole Andre Hommefoss

For Hoffsgrenda borettslag

Robin Ross

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Geir Lindblad

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Richard Thorbjørnsen

For Øvre Silkestrå Borettslag

Philippe Etienne

For Øvre Silkestrå Borettslag

Pål Fredrik Fagerli Strandenæs

For Nedre Silkestrå Borettslag

Britt Leithe Bokhorst

For Nedre Silkestrå Borettslag

Sindre Trandum



0490 Nedre Silkestrå Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Britt Leithe Bokhorst

Adresse: Nedre Silkestrå 15

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: John Svarstad

Adresse: Nedre Silkestrå 10

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Aslaug Vassbotn

Adresse: Nedre Silkestrå 14

Navn: Lars Barlindhaug

Adresse: Nedre Silkestrå 6

Navn: Theo Haider

Adresse: Nedre Silkestrå 15

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Cecilie Sophie T Grimsmo

Adresse: Nedre Silkestrå 15

2. Navn: Bjørn Erik Mathisen

Adresse: Nedre Silkestrå 19

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: John Svarstad

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Britt Leithe Bokhorst

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eli Brox

Adresse: Nedre Silkestrå 5

Navn: Geir Nummedal

Adresse: Nedre Silkestrå 13

Navn: Ernst F. Føyn

Adresse: Nedre Silkestrå 13

F. Velferdskomité

Navn: Kjærsti Sørensen Susrud

Adresse: Nedre Silkestrå 13

Navn: Astrid Skurtveit

Adresse: Nedre Silkestrå 9

Navn: Ervin Lucchese

Navn: Robin Kaspersen

Navn: Julie Helmersberg

Adresse: Nedre Silkestrå 5

Dato: 25.04.2022 valgkomiteen for Nedre Silkestrå Borettslag



Eli Brox

Geir Nummerland

Andreas Egeberg



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.06.22

Selskapsnummer: 490 **Selskapsnavn:** Nedre Silkestrå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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