



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 053 359	10 912 327
Sum inntekter		11 053 359	10 912 327
Kostnader			
Lønnskostnad		248 350	255 626
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 821	
Annen driftskostnad		9 745 397	17 107 677
Sum kostnader		9 998 568	17 363 303
Driftsresultat		1 054 791	-6 450 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 751	85 314
Sum finansinntekter		74 751	85 314
Annen finanskostnad		811 141	966 593
Sum finanskostnader		811 141	966 593
Netto finans		-736 390	-881 279
Ordinært resultat før skattekostnad		318 401	-7 332 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 401	-7 332 255
Årsresultat		318 401	-7 332 255
Totalresultat		318 401	-7 332 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 401	-7 332 255
Sum overføringer og disponeringer		318 401	-7 332 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 000 579	79 075 935
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 680	1
Sum varige driftsmidler		79 063 259	79 075 936
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		79 063 259	79 075 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 560	15 707
Andre fordringer		138 408	953 831
Sum fordringer		145 968	969 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 327 752	1 447 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 327 752	1 447 608
Sum omløpsmidler		7 473 719	2 417 146
SUM EIENDELER		86 536 978	81 493 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 600
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 470 480	6 840 955
Sum opptjent egenkapital		13 470 480	6 840 955
Sum egenkapital		13 487 180	6 857 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 422 039	36 661 051
Øvrig langsiktig gjeld		36 030 190	35 888 146
Sum annen langsiktig gjeld		72 452 229	72 549 197
Sum langsiktig gjeld		72 452 229	72 549 197
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 543	5 725
Leverandørgjeld		277 407	1 674 339
Skyldige offentlige avgifter		10 024	6 893
Annen kortsiktig gjeld		306 596	399 373
Sum kortsiktig gjeld		597 569	2 086 330
Sum gjeld		73 049 798	74 635 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 536 978	81 493 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421239

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 305 542
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 053 359	10 912 327
Sum inntekter		11 053 359	10 912 327
Kostnader			
Lønnskostnad		248 350	255 626
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 821	
Annen driftskostnad		9 745 397	17 107 677
Sum kostnader		9 998 568	17 363 303
Driftsresultat		1 054 791	-6 450 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 751	85 314
Sum finansinntekter		74 751	85 314
Annen finanskostnad		811 141	966 593
Sum finanskostnader		811 141	966 593
Netto finans		-736 390	-881 279
Ordinært resultat før skattekostnad		318 401	-7 332 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 401	-7 332 255
Årsresultat		318 401	-7 332 255
Totalresultat		318 401	-7 332 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 401	-7 332 255
Sum overføringer og disponeringer		318 401	-7 332 255



Organisasjonsnr: 948 305 542
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 000 579	79 075 935
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 680	1
Sum varige driftsmidler		79 063 259	79 075 936

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		79 063 259	79 075 936
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		7 560	15 707
Andre fordringer		138 408	953 831
Sum fordringer		145 968	969 538

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 327 752	1 447 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 327 752	1 447 608

Sum omløpsmidler		7 473 719	2 417 146
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		86 536 978	81 493 082
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 600



Sum innskutt egenkapital	16 700	16 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 470 480	6 840 955
Sum opptjent egenkapital	13 470 480	6 840 955
Sum egenkapital	13 487 180	6 857 555
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 422 039	36 661 051
Øvrig langsiktig gjeld	36 030 190	35 888 146
Sum annen langsiktig gjeld	72 452 229	72 549 197
Sum langsiktig gjeld	72 452 229	72 549 197
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 543	5 725
Leverandørgjeld	277 407	1 674 339
Skyldige offentlige avgifter	10 024	6 893
Annen kortsiktig gjeld	306 596	399 373
Sum kortsiktig gjeld	597 569	2 086 330
Sum gjeld	73 049 798	74 635 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 536 978	81 493 082



Organisasjonsnr: 948 305 542
ØVRE 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Øvre Silkestrå Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 19.04.2021 kl. 12.00 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/489>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer. Utfylt stemmeseddel leveres i styrets postkasse.

Møte vil åpnet i 3 døgn. Digitale og fysiske stemmer må være levert før møteslutt.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre silkestrå Borettslag
Avholdes digitalt fra 19.04.2021 kl 12.00 – 22.04.2021 kl 12.00

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Lars Sydnes
Som protokollvitne foreslås Mikal Karoliussen
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 167 000 og prosjekthonorar settes til 36 000 i samsvar med budsjettet for 2021
5. **Forslag om egenandel forsikring**
6. **Forslag om tv og bredbånd**
7. **Forslag om sykkelparkering**
8. **Forslag om tillegg til punkt 7. parkering i husordensreglene**
9. **Forslag om Elsparkesykler**
10. **Forslag om å fornye skilting i borettslaget**
11. **Forslag om Fretex container på parkeringsplassen**
12. **Forslag om oppgradering av lekeplasser**
13. **Forslag om ombygging av ubrukt vaskekjeller til gjestehybel**
14. **Forslag om treningsrom og badstue**
15. **Valg av delegert til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Philippe Etienne
16. **Valg av valgkomité**
Som valgkomite for 1 år foreslås Arve Stølann Angell, Ingvill Almås Weldingh og Ingunn Parker Bekkhus
17. **Valg av tillitsvalgte**
Som styremedlem for 2 år foreslås Hanne-Cecilie Bjørka
Som varamedlem for 1 år Sofia Holand
Som varamedlem for 1 år Yngvil Husum



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Innholdsfortegnelse

<i>Tillitsvalgte</i>	4
<i>Kommentarer til årsregnskapet for 2020</i>	5
<i>Kommentarer til budsjett for 2021</i>	6
<i>Regnskapet for 2020</i>	9
<i>Innkomne forslag:</i>	19
<i>Valgkomitéens innstilling for Øvre Silkestrå:</i>	28
<i>Orientering om borettslagets drift</i>	29
<i>Noen relevante styrevedtak</i>	31
<i>Komiteene</i>	32
<i>Nyttig informasjon</i>	33
<i>Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten</i>	33
<i>Fjernvarme</i>	34
<i>Ventilasjon</i>	35
<i>Takterrasse og balkonger</i>	37
<i>Parkering og elbil</i>	37
<i>Bilfritt boområde</i>	38
<i>Slåtteengen</i>	38
<i>Avfallscontainere</i>	38
<i>Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)</i>	38
<i>Fremleie (overlating av bruk)</i>	39
<i>Butikken</i>	40
<i>Vaskeri</i>	40
<i>Forsikring</i>	40
<i>Brannslukkingsutstyr</i>	40
<i>HMS</i>	41
<i>Kabel-TV</i>	41
<i>Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering siden 1996</i>	42
<i>Stemmeseddel</i>	45
<i>vedlegg</i>	47



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Philippe Etienne	Skøyenveien 73
Styremedlem	Sofia Holand	Skøyenveien 77
Styremedlem	Aqdas Siddique	Skøyenveien 71
Styremedlem	Pål Fredrik Fagerli Strandenæs	Skøyenveien 85
Styremedlem	Mette Ysen	Skøyenveien 93
Varamedlem	Yngvil Solheim Husum	Skøyenveien 55
Varamedlem	Susanne Wilberg	Høn Gårdsvei 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Philippe Etienne Skøyenveien 73

Varadelegert

Sofia Holand Skøyenveien 77

Valgkomiteen

Arve Stølann Angell Skøyenveien 57
Ingunn Parker Bekkhus Skøyenveien 71
Christina Moen Skøyenveien 81

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

Generelle opplysninger om Øvre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 167 andelsleiligheter.

Øvre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305542, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Skøyenvn 51-99

Gårds- og bruksnummer :

3 499

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 047 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Øvre Silkestrå Borettslag har 1 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 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 053 359.

Dette er kr 163 359 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke budsjetterte andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av oppgjør elbillading for 2019 og 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 998 568.

Dette er kr 545 632 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energiutgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 318 401 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 876 150 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Kommentarer til budsjett for 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 960 000 til større vedlikehold som omfatter varmeanlegg og betongrehabilitering av oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 49 036. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Silkestrå Borettslag.

Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har 3 lån i Obos banken med flytende rente på 1,78% pr. 08.03.2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarert har økt med kr 4 465. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021. Det er lite sannsynlig at alle budsjetterte tiltak gjennomføres pr. mars 2021.



Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Silkestrå Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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 – Øvre Silkestrå Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

*Uttalelse om andre lovmessige krav**Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Regnskapet for 2020

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 542, KUNDENR. 489

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		330 816	522 245	330 816	6 876 150
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		318 401	-7 332 255	200 800	-4 451 851
Tilbakeføring av avskrivning	16	4 821	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-67 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	2 150 000	24 300 000	0	0
Kapitalutvidelse ny andel		6 311 124			
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 389 012	-17 159 174	-2 331 000	-2 614 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		217 400	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	24	75 356	72 550		
Reduksjon langsiktig gjeld	24	-75 356	-72 550		
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		6 545 334	-191 429	-2 130 200	-7 065 851
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 876 150	330 816	-1 799 384	-189 701

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	7 473 719	2 417 146
Kortsiktig gjeld	-597 569	-2 086 330
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 876 150	330 816

**ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 542, KUNDENR. 489****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 908 001	10 737 200	10 890 000	10 904 000
Andre inntekter	3	145 358	175 127	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 053 359	10 912 327	10 890 000	10 904 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 350	-95 626	-144 000	-144 000
Styrehonorar	5	-167 000	-160 000	-167 000	-167 000
Avskrivninger	16	-4 821	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 920	-7 375	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-67 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-178 535	-174 010	-179 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-89 499	-118 553	-50 000	-50 000
Kontingenter		-33 200	-33 200	-33 200	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-3 698 297	-9 794 056	-3 885 000	-7 960 000
Forsikringer		-566 149	-549 839	-641 000	-697 456
Kommunale avgifter	9	-1 298 979	-1 263 178	-1 107 000	-1 122 195
Kostnader sameie	24	-697 733	-978 383	-690 000	-690 000
Energi/fyring	10	-1 515 921	-2 346 759	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-772 873	-739 470	-760 000	-760 000
Andre driftskostnader	11	-819 291	-1 032 855	-810 000	-810 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 998 568	-17 363 304	-10 544 200	-14 690 851
DRIFTSRESULTAT		1 054 791	-6 450 977	345 800	-3 786 851
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 751	85 314	0	0
Finanskostnader	13	-811 141	-966 593	-145 000	-665 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-736 390	-881 279	-145 000	-665 000
ÅRSRESULTAT		318 401	-7 332 255	200 800	-4 451 851
Til opptjent egenkapital		318 401	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-7 332 255		



ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 542, KUNDENR. 489

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler	15	4 500 000	4 500 000
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	495 890	571 246
Andre varige driftsmidler	16	62 680	1
SUM ANLEGGSMIDLER		79 063 259	79 075 936
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 560	15 707
Forskuddsbetalte kostnader		64 572	953 831
Andre kortsiktige fordringer	17	73 836	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	24	49 953	222 517
Driftskonto OBOS-banken		684 221	901 874
Driftskonto OBOS-banken II		6 585 835	17 881
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 922	4 812
Sparekonto OBOS-banken		821	300 524
SUM OMLØPSMIDLER		7 473 719	2 417 146
SUM EIENDELER		86 536 978	81 493 082
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 167 * 100		16 700	16 600
Annen innskutt egenkapital	18	6 311 124	0
Opptjent egenkapital		7 159 356	6 840 955
SUM EGENKAPITAL		13 487 180	6 857 555
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	36 422 039	36 661 051
Borettsinnskudd	20	35 534 300	35 316 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	495 890	571 246
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 452 229	72 549 197
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		277 407	1 674 339



12

Øvre Silkestrå Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	21	10 024	6 893
Påløpte renter		3 543	5 725
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	24	49 953	222 517
Annen kortsiktig gjeld	22	256 643	176 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		597 569	2 086 330

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 536 978	81 493 082
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	80 716 469	77 716 469
Garantiansvar	24	3 094 118	3 564 302

Oslo, 08.03.2021
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Philippe Etienne/s/

Sofia Holand/s/

Aqdas Siddique/s/

Pål F. Fagerli Strandenæs/s/

Mette Ysen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	7 812 018
Oppvarming	1 752 480
Garasje	612 004
Felleskostnader kv.	470 244
Leie	204 000
Eiendomsskatt	172 900
Felleskostnader kv.	45 212
Strøm elbil	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 070 358

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-27 234
Oppvarming	-7 623
Leie	-127 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 908 001

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	13 347
Nedre Silkestrå Borettslag (deling av kostnader)	50 929
Elbillading	80 482
Utleie	600
SUM ANDRE INNTEKTER	145 358

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 030
Annen lønn, ikke feriepengar	-39 000
Påløpte feriepengar	-964
Arbeidsgiveravgift	-39 761
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 283
Yrkesskadeforsikring	-878
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 350

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 167 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

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

OBOS Prosjekt AS	-26 171
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 180
Andre konsulenthonorarer	-44 148
SUM KONSULENTHONORAR	-89 499

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-470 421
Drift/vedlikehold VVS	-151 944
Drift/vedlikehold elektro	-103 248
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-532 150
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 222
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 887 844
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 668
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 186
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-355 646
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 568
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 698 297

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-197 746
Vann- og avløpsavgift	-1 011 914
Renovasjonsavgift	-94 048
Kommunale avgifter	4 729
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 298 979

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-170 134
Fjernvarme	-1 345 788
SUM ENERGI / FYRING	-1 515 921

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 350
Container	-108 984
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 555
Diverse leiekostnader/leasing	-13 033



Verktøy og redskaper	-15 975
Driftsmateriell	-5 710
Vaktmestertjenester	-275 442
Vakthold	-28 180
Renhold ved firmaer	-268 960
Andre fremmede tjenester	-6 323
Kontor- og datarekvisita	-1 407
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 600
Andre kontorkostnader	-17 668
Telefon, annet	-2 685
Porto	-3 062
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 409
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 469
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-7 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-819 291

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	238
Renter av sparekonto i OBOS-banken	297
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 713
Andre renteinntekter	503
SUM FINANSINNEKTER	74 751

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-293 656
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-308 310
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-156 436
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-29 170
Andre rentekostnader	-23 569
SUM FINANSKOSTNADER	-811 141

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	72 400 000
SUM BYGNINGER	72 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.499

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler	4 500 000
SUM LEILIGHETER	4 500 000

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2020	67 500	
Avskrevet i år	-4 821	62 679
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-29 392	-1
Sandsilo		
Kostpris	11 908	
Avskrevet tidligere	-11 907	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		62 680
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 821

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Deling av kostnader med Nedre Silkestrå Borettslag	50 929
Gjensidige Forsikring, dobbelt betalt egenandel	20 000
Utlegg som vil refunderes	2 907
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	73 836

NOTE: 18**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Kapitalutvidelse ny andel	6 311 124
SUM ANNEN INNSKUTT EK	6 311 124

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2014	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	1 984 105
Nedbetalt i år	441 644
	-13 574
	251
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.	



Opprinnelig 2019	-16 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 442 350	
Nedbetalt i år	1 543 477	
		-13 614
		173
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-7 700 000	
Nedbetalt tidligere	212 494	
Nedbetalt i år	319 336	
		-7 168 170
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2020	-2 150 000	
Nedbetalt i år	84 555	
		-2 065 445
		-36 422
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		039
NOTE: 20		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig i år		-217 400
		-35 316
Opprinnelig 1985		900
		-35 534
SUM BORETTSINNSKUDD		300
NOTE: 21		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk		-6 922
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3 102
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-10 024
NOTE: 22		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger		-964
Påløpte kostnader		-241 028
Avregning med Skøyen Vest Sjøpelsug		-14 651
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-256 643
NOTE: 23		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		35 534 300
Pantelån		36 422 039
TOTALT		71 956 339



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 400 000
Tomt	1 604 689
TOTALT	74 004 689

NOTE: 24

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 167/1042 deler av Skøyen Vest Sjøppelsug SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Skøyen Vest Sjøppelsug SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Skøyen Vest Sjøppelsug SE, og utgjør kr 3 094 118.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug 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 driftskostnadene i Skøyen Vest Sjøppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

Innkomne forslag:

Egenandel forsikring sak 5.

Borettslag dekker egenandel ved skader dekket av forsikringen. Egenandel er per i dag på kr 10 000,-. Den brukes i utgangspunkt for å ansvarliggjøre boligeiere for eventuelle manglende vedlikehold, men det fungerer ikke hvis fellesskapet dekker alltid den. Det er naturlig at fellesskapet dekker egenandel når skader er forbundet til felles anlegg som for eksempel varmeanlegget, men styret har vedtatt i høst 2020 at egenandel for skader som skyldes andelseiere som for eksempel en defekt oppvaskmaskin som forårsaker fuktighet på gulvet bør dekkes av andelseieren.

Hensikten med forslaget er at dekningen av egenandelen vil bidra til å forebygge skader og kan redusere antall forsikringskader.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Styret gis fullmakt til å fakturere forsikrings egenandel videre til andelseieren når oppstått forsikringskade har et årsak som ikke ligger under borettslaget sitt ansvar.

TV og bredbånd sak 6.

Borettslag har siden 2016 en TV/bredbånd avtale med Telenor. Avtalen er KOMPLETT 75 og standard T-WE for 389 kr / måned.

Styret har undersøkt markedet med et ønske om å få en avtale med høyere hastighet til Internet og fleksibilitet for hver beboer til å velge bort TV.

Forslaget fra styret er mellom fiber fra OpenNet og hybridfibre fra Telenor.

- OpenNet (en del av OBOS) tilbyr fiber. Avtalen er på minimum 5 år og krever noen mindre inngrep i grønt areal og på fasader for å trekke frem fiber samt inngang til samtlige leiligheter for å montere fiber inn hos hver andelseier. I tillegg til fiberen vil hver beboer få en opsjon til å velge TV pakke blant 3 leverandører i dag.

Fiber er priset til 179 kr / måned.

TV-pakkene koster fra 129 kr til 399 og velges mellom RiksTV, Viasat, Nextgentel eller Strim. Fiber vil være en del av felles kostnader, mens TV vil dekkes direkte av hver enkel beboer. Her finner du oversikten over TV-pakkene
<https://www.obosopennet.no/internettogetv/>

- Telenor tilbyr en hybrid fiber hvor beboerne kan velge enten Internet, TV eller begge deler. Løsning krever ingen inngrep fordi Telenor fortsetter å bruke COAXIALE-kablene som allerede er montert i hver leilighet.

Styret har vurdert produktet Frihet M som mest relevant.

Frihet M er priset 439 kr / måned og gir hver beboer mulighet til å velge mellom:

- bredbånd 300 uten TV
- Bredbånd 150 + TV-pakke start
- Bredbånd 75 + Standard T-We + 100 poeng (Som i dag)
- Bredbånd 10 + utvidet T-We

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag 1

A) Fortsette med hybridfiber levert av Telenor

Forslag 2

B) Bytte til fiber levert av OpenNet

Sykkelparkering sak 7. (se vedlegg)

Styret ønsker å forbedre forholdene til sykkelparkeringen.

Vedlagt finner dere et kart over borettslag hvor vi viser eksisterende og mulig plasseringer av sykkelparkering (Vedlegg 1)

- På fire områder er det vurdert mulig til å få sykkelparkering med tak så diskret som mulig og godt integrert i eksisterende arkitektur: ved 97, 79 og 71. Hvis man skulle vurdere ny sykkelparkering kan området mellom nr. 63 og butikkens parkering vurderes. (Vedlegg 2). Andre plasseringer vil ikke være egnet.
- Etablering av en låsbar sykkelparkering med tak mellom Skøyenveien 95 og 99 (Vedlegg

3). Andre plasseringer vil ikke være egnet.

- Etablering av individuelle låsbar sykkelbokser en del an butikkens parkering. Øvre plan av garasjelegget vil også være mulig. (Vedlegg 4)
- Hvis noen naboer ønsker det man monterer trappeskinner til sykkel for å gjøre enklere trygg parkeringen av syklene i kjeller (Vedlegg 5).

Etablering- og driftskostnader for de sykkelboksene eller plassene i den låsbar sykkelparkeringen må dekkes av brukerne av disse plassene enten i form av engangskostnad eller leie.

Hensikten med forslaget er ikke til å gjennomføre alle forslag med det samme, men heller å få godkjent en overordnet plan, en veileder for å forbedre forhold med sykkelparkering i fremtiden. Støtte fra Oslo kommune vil søkes når det er mulig.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Forslaget til forbedring av forholdene til sykkelparkering godkjennes.

Tillegg til punkt 7. parkering i husordensregler sak 8.

Med utgangspunkt i Nedre Silkestrå sine husordensregler om parkering på området foreslår jeg at følgene blir lagt til punktet 7. Garasjelegget/Parkering

Forslag til vedtak

Det er ikke tillatt å oppbevare avskiltede eller ikke forsikrede kjøretøy hverken på egen parkeringsplass eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Det er heller ikke tillatt å langtids parkere biler på gjesteparkeringsplassene eller forøvrig på fellesareal.

Saken er fremmet av

Helge Enok Grødem

Styrets innstilling

Styret forstår ikke hvorfor det ikke skulle være mulig å oppbevare avskiltede kjøretøy på egen parkeringsplass og kommer derfor med forslag nr. 2.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag 1**

Det er ikke tillatt å oppbevare avskiltede eller ikke forsikrede kjøretøy hverken på egen parkeringsplass eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Det er heller ikke tillatt å langtids parkere biler på gjesteparkeringsplassene eller forøvrig på fellesareal.

Forslag 2

Det er ikke tillatt å oppbevare uforsikrede kjøretøy på felles parkeringsplass. Det er ikke tillatt å oppbevare avskiltede kjøretøy på felles parkeringsplass. Det er heller ikke tillatt å langtids parkere biler på gjesteparkeringsplassene eller forøvrig på fellesareal.

Elsparkesykler sak 9.

På Øvre Silkestrå er det mange barn. Elsparkesykler, som ofte kommer i høy fart, kan oppleves utrygt og utgjøre en risiko for små barn i lek på området. Det er heller ikke alltid barna/ungdommene som kjører disse har full kontroll. Forekomst av ulykker og skader er godt kjent gjennom media.

Forslag til vedtak

Forbud om å kjøre og sette igjen elsparkesykler på området Øvre Silkestrå.

Saken er fremmet av

Jorunn Solheim

Styrets innstilling

Styret tolker at Jorunn mener leid sparkesykkel og ikke beboere sine egne sparkesykler. Et forbud vil være vanskelig å handheve og styret kommer derfor med forslag 2.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag 1**

Forbud om å kjøre og sette igjen elsparkesykler på området Øvre Silkestrå.

Forslag 2

Styret undersøker mulighet for at utleiere av sparkesykler registrerer tomten til borettslaget som en sone uten mulighet for parkering.

Fornye skilting i borettslaget sak 10.

Nå som det har blitt så fint i alle grøntområder og parkeringshus er det på tide å ta et tak og fornye skiltingen til borettslaget.

Forslag til vedtak

Skiltingen har blitt merket av vær og vind og er nå skitten og trenger en oppfriskning. Skøyen terrasse har gjort det nylig og det har blitt veldig bra. Vi har en designer her i borettslaget (Karen Marie Fonk) som kanskje kan hyres inn til dette.

Saken er fremmet av

Eivind Engesæter

Styrets innstilling

Styret er positiv til tiltaket og designet brukt av Skøyen Terrasse Sameiet og Hoffsgrenda borettslag vil være relevant.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Skiltingen har blitt merket av vær og vind og er nå skitten og trenger en oppfriskning. Skøyen terrasse har gjort det nylig og det har blitt veldig bra. Vi har en designer her i borettslaget (Karen Marie Fonk) som kanskje kan hyres inn til dette.

Fretex container på parkeringsplassen sak 11.

Fellesparkeringen er ofte full. Det står i dag en Fretex-container der i tillegg til papp og glass. Nå skal det settes opp 2.

Forslag til vedtak

Fretex container settes vekk fra fellesparkeringen og evt ut i rundkjøringen hvor det nå ikke lenger er lov å parkere. Dette vil frigi plass til flere biler på fellesparkeringen.

Saken er fremmet av

Helge Enok Grødem

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo kommune har startet i februar et prøveprosjekt med tekstilinnsamling i Øvre Silkestrå borettslag. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Fretex. Hele klær skal leveres i den ene boksen og ødelagte klær leveres i den andre boksen. Prøveprosjektet gjennomføres kun i noen få utvalgte områder i byen, med planlagt varighet ca. 1 år.

Tekstiler som produktgruppe er forbundet med betydelige miljøpåvirkninger, og forbruket av tekstiler har økt betydelig de siste årene. I 2025 kommer det nye krav fra EU som innebærer at tekstiler ikke skal gå til forbrenning. Det er fordi de ofte inneholder fossile materialer. Men det er også fordi tekstiler er ressurser som skal brukes om igjen. Hele tekstiler kan brukes på nytt, mens ødelagte ofte kan brukes som råvarer til å lage andre produkter. Når tekstiler kastes i restavfallet, mister vi sjansen til å bruke dem til å lage andre produkter.

Målet er at mest mulig skal gå til ombruk eller materialgjenvinning. Derfor tester de ut nye ordninger for å få innspill til framtidens tekstilinnsamling.

Styret har forsikret seg at boksen nr. 2 legger ikke beslag for flere parkeringsplasser enn før.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten informerte styret for noen år siden var at det ikke er mulig å sette containere ut i rundkjøringen og styret vurderer at parkeringsplassen er best egnet til en avfallstasjon enn andre steder nærmere boområdet på grunn av støy og risiko for forsøpplingen.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Frete container settes vekk fra fellesparkeringen og evt ut i rundkjøringen hvor det nå ikke lenger er lov å parkere. Dette vil friggi plass til flere biler på fellesparkeringen.

Oppgradering av lekeplasser sak 12.

Foreslår å bytte ut store sandkasser på lekeplassene med miljøvennlig korkbelegg/annet miljøvennlig belegg og å beholde små sandkasser, men ha lokk over disse. Nå er sandkassene fulle av kattebæs og det er ikke hyggelig for noen. Les gjerne om kork her: <http://www.naml-nytt.no/2020/07/03/forste-barnehage-i-norge-med-korkbelegg/>

Forslag til vedtak

Fjerne store sandkasser, legge kork. Kjøpe inn én mindre sandkasse med lokk/dekke på hvert tun.

Saken er fremmet av

Karen Marie Fonk

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Fjerne store sandkasser, legge kork. Kjøpe inn én mindre sandkasse med lokk/dekke på hvert tun.

Ombygging av ubrukt vaskekjeller til gjestehybel sak 13. (se vedlegg)

Borettslaget har fått rammetillatelse fra plan- og bygningsetaten til ombygging av vaskekjeller til gjestehybel. Forslaget ble behandlet i generalforsamlingen i 2018, der fikk det ikke nødvendig 2/3-delsflertall. Rammetillatelsen løper ut i juli. Vi ønsker å prøve om ønsket/behovet for ekstra overnattingsplass for gjester har endret seg i løpet av de siste



tre årene. Forslagsstillerne ønsker derfor å presentere prosjektet, og gi generalforsamlingen mulighet til å stemme over saken på nytt.

Saken er fremmet av

Daniela Büchten og Tore Leite

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Styret setter i gang og bygger gjestehybel i nr. 83, der en vaskekjeller står ubrukt. (Det finnes en annen vaskekjeller i bruk i nr. 71). Gjestehybel bygges i henhold til plantegningene som ble presentert på generalforsamlingen i 2018. Det vil si et soverom med fire sengeplasser, oppholdsrom og dusj/toalett. Alle andelseierne i Øvre Silkestrå borettslag har rett til å leie gjestehybel til overnatting for maks 4 personer, etter regler som styret utformer. Gjestehybel skal ikke brukes til fest eller andre sammenkomster. Leieprisen skal være lav. Kostnadene for investeringen dekkes gjennom økning av borettslagets fellesgjeld, og vil beløpe seg til ca. 1 million kroner. Dette utgjør ca. 6000 kroner per leilighet. Kostnaden per boenhet blir altså lav, og for mange i borettslaget vil dette gi en kjærkommen mulighet til å ha besteforeldre/familie eller andre gjester på overnatting, selv om man ikke har plass i egen leilighet. Å ha tilgang til gjestehybel vil være med på å øke verdien på leilighetene ved salg, og det kan være et praktisk alternativ for beboere ved oppussing, feks av bad. Mer informasjon vil bli lagt ut før generalforsamlingen.

Treningsrom og badstue sak 14.

Vi ønsker oss et treningsrom i borettslaget; treningsrom og badstue for beboere i tidligere vaskekjeller. Siden det tidligere vaskerommet i Skøyenveien 83 står tomt, foreslår vi å bygge et lite treningsrom og en badstue der. Av utstyr som trengs, har vi skissert det mest vanlige. Selvfølgelig åpne for innspill her. Borettslaget har fått tillatelse fra Plan- og bygningsetaten til bruksendring av vaskeriet til gjesterom (tidligere sak på generalforsamling), så vil vi tro det er enkelt å gjøre det om til treningsrom + badstue. Kostnader: Renovering og klargjøring av rommet: • Male vegger. • Legge gulv. •

Ventilasjon. • Bygge badstue. Innkjøp av utstyr: • Badstueovn • Løpemaskin, tredemølle • Sykkel • Vektstang og benk, med tilhørende vekter • Løse vekter • Høyt stativ med stang og vekter (til knebøy). • Matter • Papirholder, søppelkasse, dispensere desinfisering. Løpende utgifter: • Strøm. • Rengjøring av lokalene. • Desinfeksjon, papir. • Slitasje, nytt utstyr. • Diverse. For å dekke kostnadene, kan de som ønsker å benytte dette rommet betalt en sum; en engangssum ved oppstart og en årlig kostnad. Denne skal være mye lavere enn på et treningssenter, for eks. kr. 1200,- i året. Dette skal bare benyttes av andelseiere i borettslaget. Man reserverer rommet når man skal trene gjennom et medlemskap, og et begrenset antall av gangen. Fordeler: • Vi får utnyttet et tomt lokale. • Glede og bedre helse for beboere. • Slipper store utgifter til treningssentre. • Gjør leilighetene våre enda mer attraktive ved salg.

Forslag til vedtak

Øvre Silkestrå borettslag endrer den gamle vaskerommet til treningsrom, som skal inneholde treningsapparater og en badstue. Til benyttelse for andelseiere i borettslaget, gjennom et medlemskap.

Saken er fremmet av

Aina Marianne Berge

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ta ansvar for å følge opp dette tilbudet når det ligger et så bra tilbud av flere leverandører i nærheten. Styret er imot forslaget.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Øvre Silkestrå borettslag endrer den gamle vaskerommet til treningsrom, som skal inneholde treningsapparater og en badstue. Til benyttelse for andelseiere i borettslaget, gjennom et medlemskap.



Valgkomitéens innstilling for Øvre Silkestrå:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Fast styremedlem for 2 år: Hanne-Cecilie Bjørka

Varamedlemmer (1 år): Sofia Holand og Yngvil Husum

OBOS-representant: Philippe Etienne

Valgkomité: Arve Stølann Angell, Ingvill Almås Weldingh og Ingunn Parker Bekkhus



Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har e-post; post@ovresilkestra.no. Se Øvre Silkestrå Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ovre-silkestra> for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Kommunikasjon

Informasjon publiseres på hjemmesiden <http://ovresilkestra.no>., og vi oppfordrer alle andelseiere om å melde seg på nyhetsoppdatering på nettsiden.

Facebook sin lukkede gruppe: Styret prioriterer ikke Facebook for sin kommunikasjon med andelseierne, men som alle medlemmer kan styret benytte gruppen for å nå raskt frem til medlemmene.

Viktig informasjon henges også opp i oppslagstavle ved trappen i garasjen.

For å kontakte styret, send e-post til post@ovresilkestra.no. Henvendelser til styret vurderes fortløpende, men større saker behandles på månedlige styremøter. For vanlig vedlikehold og spørsmål, ta kontakt med vaktmester.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble uendret i forbindelse med budsjett 2021.

Salg av vaktmesterleiligheten på 6 665 334,50 kr bidrar til nedbetaling av vår låneandel i SVS for 0,8 mill., nedbetaling av vårt lån for 4,3 mill. og en forsterking av vår likviditet med saldoen.

Brenselskostnaden ble uendret i forbindelse med budsjett 2021.

Vedlikeholdsarbeid o.l.

Borettslagets tilstandsrapport og vedlikeholdsplan, som er en veileder for fremtidig styrearbeid, ligger på borettslagets hjemmeside.

- Større vedlikehold på varmeanlegg
Samtlige strupeventiler ble skiftet og anlegget ble innregulert.

På Skøyenveien 81 ble samtlige termostater, radiatorventilesett med forinnstilling og kuplingene hvor vi har hatt lekkasjer ble erstattet med unifix overganger mellom eksisterende rør og nye rør.

- Ventilasjon



Styret organiserte en felles rens av ventilasjon i alle leiligheter. Oversikt over rens og avvik i hver leilighet finner du på borettslag sin nettside

En rotoravfukter ble montert i kjelleren Skøyenveien 67.

Flere regulatorer ble montert på motor i kjellere for å redusere fuktighet i sommer/høst.

- HMS/Grønt anlegg
Fire området med høy syringer ble erstattet med lavere planter. Det var nødvendig å få vegetasjon ned for å bedre synlighet når vaktmesteren kjører traktor i boområdet. To tørre trær bak butikken ble fjernet
En rømningsdør til midtplan i garasje ble flyttet for å sikre fri åpning i vinter.
Røykluke i nr. 67 ble skiftet for å tilfredsstille dagens krav.
- Diverse
En fuktskade i nr. 75 ble utbedret og noen snekker- og gartneroppdrag ble utført på grunn av balkongrehabilitering.
- Prosjektering av tak- og fasaderehabilitering
Borettslaget har få skader relatert til tak eller fasade, men styret ønsker å forbedre seg til en sannsynlig større rehabilitering i fremtiden. Styret har derfor bedt bistand fra Obos Prosjekt for å prosjektere jobben som vil være nødvendig i forbindelse med tak- og fasaderehabilitering. Det betyr ikke nødvendigvis en stor rehabilitering på kort sikt.

Vaktmestere, gartner og renholdsbyrå

Rolf Gunnar Fjelstad Lem utfører oppgaver som gressklipping, feiing, snøbrøyting og strøing fra mandag til torsdag.

Vi har avtaler med følgende leverandører

- ELCOTEX v/Christopher Heed til øvrig vaktmesterarbeid. Kontaktinfo er på nettsiden og i oppgangene.
- BØS GARTNER OG MUSIKK v/Dakini Bø til vedlikehold og oppgraderingen av grøntarealene. I 2019 og 2020 utførte gartneren i tillegg bekjempelse av ugress med varmt vann - Heatweed. Løsningen er svært miljøvennlig.
- OSLO RENHOLD om ukentlig vask av trappeoppgangene.

Styret takker vaktmestere fra Nedre Silkestrå Borettslag for god hjelp til snøbrøyting, strøing og gressklipping på helgedagene og ved ferieavvikling

Noen relevante styrevedtak

Rutine ved klage	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ta gjerne en prat med din nabo for å orientere den om hva du opplever, på en hyggelig måte. Mye kan løses ved å snakke sammen med en hyggelig tone. 2. Hvis du ikke får snakke med din nabo eller om dialogen ikke fører til forbedring send en skriftlig klage til styret. 3. Styret ta kontakt med beboer det har blitt klaget på. Innholdet i klagen gjengis, og vedkommende får mulighet til å komme med motsvar. 4. Dersom klagene fortsetter å komme blir partnere innkalt til et møte med to representanter fra styret. 5. Dersom møtet ikke fører frem, inviteres beboerne til mekling hos OBOS-advokaten.
Varmeanlegg	<p>Det ikke tillatt å endre, fjerne eller legge til ny radiator uten samtykke fra styret. All endring påvirker resten av anlegget og strupeventil må justeres for å bevare anleggseffektivitet og unngå susing.</p> <p>Ved oppussing skal beboere informere styret når det fjernes midlertidig en radiator</p>
Baderomsvindu	<p>Borettslaget dekker kun utskifting av defekte vinduer, og ikke utskiftning på grunn av dårlig vedlikehold. Det er kun utskiftning med standard utforing i tre som dekkes.</p>
Forbud mot vanning langs veggen	<p>Bepantning krever vanning og vanning kan forårsake fuktighet i kjeller. Styret har derfor besluttet forbud mot vanning lang veggene. De som ønsker å dyrke planter mot huset, må holde en avstand på minst 70 - 80 cm til grunnmuren. Med slik avstand blir det også lettere den dagen man trenger å male husveggen.</p>
Vedlikeholdsplikt av terrassene ved 1. etasje	<p>Leilighetene på først etasje ble opprinnelig levert uten eksisterende terrasse. Markterassene ble bygget av andelseiere selv. Styret kan ikke se at felleskapet har ansvar for rehabilitering av markterasse, men hver beboer på 1. etasje har ansvar for vedlikehold av sin markterasse.</p> <p>Ved mangel av vedlikehold som påvirker estetikk og felleskapet kan styret gripe inn for å pålegge andelseier sin vedlikeholdsplikt.</p> <p>Generalforsamlingen ga i 2006 forhåndssamtykke til styre til å godkjenne søknad for oppgradering og utbygging av eksisterende verandaer/terrasser i 1. etasje. Det fulgte med vedtaket en veileder. Styret har vedtatt i 2017 en veileder som presiserer estetisk ramme ved oppgradering og utbygging av eksisterende terrasser i 1. etasje</p>



Komitéene

Festkomité

Styret takker festkomitéen for innsatsen i 2020.

Komitéen arrangerer sommerfest og julegrantenning, I tillegg deltar komitéen i juletreffest i samarbeid med Skøyen kirke og sørger for en hyggelig servering under dugnadene.

Kontaktperson er Christer Stormyrbakken, Skøyenveien 69.

Vil du bidra til god kvalitet i ditt bomiljø, meld deg inn i komitéen.

Parselhageforeningen

Øvre Silkestrå Parselhageforening ble formelt stiftet i april 2003. Foreningen disponerer arealet mellom gangveien til Skøyen Terrasse og gangveien til Nedre Silkestrå.

Foreningen har eget styre. Det er avsatt ca. 40 parseller, og foreningen har per i dag ca. 30 aktive medlemmer. Kontaktperson er Nina Ullestad, Skøyenveien 83.

Facebook-gruppen Øvre Silkestrå

Gruppen ble etablert av festkomitéen. Gruppen skal være en forlengelse av vårt hyggelig bomiljø. Administrasjon av denne gruppen ligger utenfor styrets ansvar.

Nyttig informasjon

Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

OBS: Krysser du av i noen av de forhåndsmarkerte feltene (x), er det på høy tid å foreta endringer og/eller ta kontakt med autorisert elektroinstallatør.

Sjekkpunkter	Ja	Nei
Generelle sjekkpunkter		
<ul style="list-style-type: none"> Har du oppdaget noe unormalt ved det elektriske anlegget? 	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> Går sikringene ofte? 	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> Er alle elektroinstallasjoner utført av aut. elektroentreprenør? 	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> Får du elektrisk støt når du berører for eksempel blandebatteri eller stikkontakter? 	(x)	
Da kan det være alvorlig feil på din el-installasjon. Kontakt i så fall en autorisert elektroinstallatør.		
Har den elektriske installasjonen andre feil eller mangler?	(x)	
Sikringsskapet		
<ul style="list-style-type: none"> Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass? 		(x)
Sørg for at uvedkommende ting ikke oppbevares i skapet, og at kurser/brytere er merket og lett å lokalisere.		
<ul style="list-style-type: none"> Er eventuelle sikringer skikkelig tilskrudd? 		(x)
Hvis sikringselementene er unormalt varme - kontakt en autorisert elektroinstallatør.		
Ledninger og kabler		
<ul style="list-style-type: none"> Er vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, varmeovner etc. tilkoblet med skjøteledning? 	(x)	
Apparater som bruker mye strøm skal ikke kobles med skjøteledninger. Bruker du skjøteledning som "fast installasjon" – kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.		
<ul style="list-style-type: none"> Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? 		(x)
Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte eller brune/svidde merker på brytere og stikkontakter, tørre og sprø ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektro-installasatør.		
Sjekkpunkter	Ja	Nei
Elektriske utstyr		
<ul style="list-style-type: none"> Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? 		(x)
(Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner, mobilladere etc.)		

<ul style="list-style-type: none"> Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? <p>Det oppstår ofte feil i slike apparater pga. svikt i loddinger/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie (pga. tordenvær).</p>		(x)
<ul style="list-style-type: none"> Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? <p>50 % av husbrannene oppstår på komfyren. <i>Komfyrvakt</i> installeres i alle nye leiligheter og kan enkelt og billig installeres i alle eldre leiligheter.</p>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? <p>En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.</p>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for? <p>Se etter brunsvide skjermer. Bytt til led-pærer som har mindre varmeutvikling.</p>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> Har barna løse lamper eller andre elektriske apparater på rommet sitt som kan være til fare dersom de tildekkes, for eksempel under dyne o.l.? Sørg for at ikke mindre barn har tilgang på farlige apparater på rommet. 		(x)
<ul style="list-style-type: none"> Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? <p>Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.</p>		(x)

Fjernvarme

Forbruk

Øvre Silkestrå Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.

Energiforbruk er stabilt med ca. 2 mill. kWh/år, men den årlige kostnaden kan variere.

Energiforbruk, kostnad og innkreving siden 2016

	2016	2017	2018	2019	2020
Total kWh	2 016 659	2 013 643	1 989 498	2 026 340	1 948 106
Kostnad	1 686 000	1 745 000	2 135 000	2 105 000	1 345 788
Innkreving brensel	1 422 816	1 422 816	1 543 998	1 555 764	1 742 316
Ekstra innkreving brensel				450 000	
Avvik: Innkreving minus kostnad	- 263 184	- 322 184	- 591 002	- 99 236	396 528

Varmtvann

Borettslaget er også knyttet til fjernvarme fra Fortum Oslo Varme for levering av tappevann. Varmtvannsnettet er bygd opp som en ringledning fra varmesentral (nr. 79), rundt borettslaget i to sløyfer. Temperaturen er minimum 50° C .

Merk at andelseierne har ansvar i egen leilighet for vedlikehold og utskifting av vannrør fra forgreningsrør inkludert stengeventil.

Radiatortermostat

En radiatortermostat sparer deg for mange utgifter til fyring. Når sola skinner registrerer termostaten den gratis varmen som strømmer inn i rommet og sender mindre varmt vann inn i radiatoren. Dette krever dog at termostaten sitter fritt og kan merke romtemperaturen. Hvis den er dekket av gardiner, reagerer den ikke riktig. Og hvis du åpner alle vinduer for å luften ut uten å skru ned en tradisjonell termostat, vil den reagere ved å pumpe masser av varmt vann ut i radiatoren – til glede for kråkene.

Ventilasjon

Det er krav om avtrekk fra toalett, bad og kjøkken, også når kjøkkenet ble flyttet fra opprinnelig plassering. Andelseier har ansvar for at anlegget er ombygget, brukt og vedlikeholdt riktig.

Ved flytting av kjøkkenet

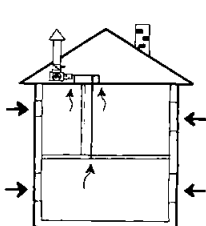
I flere leiligheter har kjøkkenet blitt flyttet fra det opprinnelige rommet, men kanskje uten at plasseringen av motorvifte og ventilasjonskanal ble endret. Slik endring kan resultere i dårlig ventilasjon på kjøkkenet og en støyende ventilasjonsmotor i soverommet. Styret oppfordrer om at opprinnelig ventilasjonsmotor/viftehus fjernes fra soverommet og at en skap/krydderhyllevifte monteres på kjøkkenet med tilrettelagte kanaler som trekker fuktig luft fra toalettet og baderommet i tillegg til kjøkkenet og fører luft i utgående kanal som går via soverommet (opprinnelig kjøkken).

Se opprinnelig VVS-tegning som er tilgjengelig på vår nettside for å finne hvor de utgående kanalene i leiligheten ligger.

Bruk kjøkkenhette med bryter som kan styre hastigheten til ekstern motor.

Prinsipp på ventilasjonen: mekanisk avtrekk

Ventilasjon på Øvre Silkestrå består av et mekanisk avtrekk som hjelper luften i gang. I samtlige leiligheter er det montert mekanisk ventilasjon gjennom en mekanisk vifte. I prinsippet transporterer slike vifter vekk den luftmengden som kreves for å skape et tørt og godt inn klima. Luften går gjennom leilighetens egne rør i bærevegg og slippes ut på taket.



Den kalde og friske luften kommer inn gjennom lufteventilene som er montert over vinduene. Luften blir varmet før den trekkes ut. Det er viktig at eieren sørger for at lufteventilene alltid er åpne og ikke tette for å bidra til optimalt inn klima.

Opplever du at luften trekker gjennom vinduene kan du lett sette en tetningstape, men sjekk at luftventilene er åpnet før du gjør det.

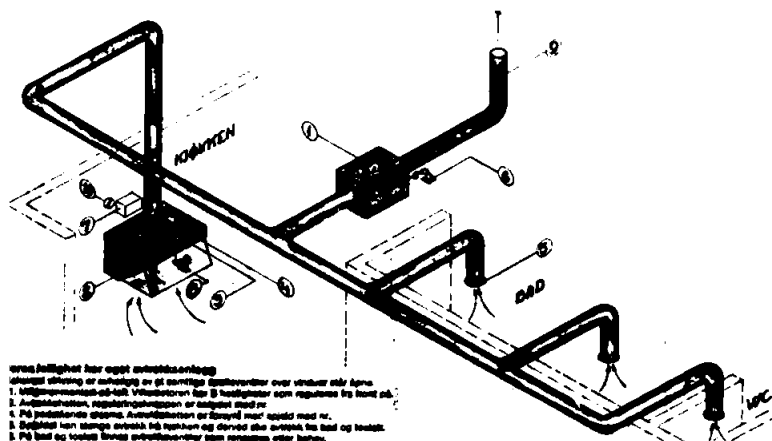
Lyd på ventilasjon

Ventilasjonsmotoren må aldri slås av. Opplever du for mye støy fra anlegget, bør kanskje motoren skiftes eller prøv å få en bedre lydisolasjon av viftehuset, men husk at din motor alltid skal være lett tilgjengelig for inspeksjon, rens eller utskifting.

Ved oppussing av kjøkkenet kan det være fornuftig å vurdere en oppgradering av viftehus og motortype til en mer moderne versjon som kanskje lager mindre lyd.

Avtrekksviften

Borettslag har ansvar for å skifte motoren til avtrekksviften. Ta kontakt med vaktmesteren ved behov for kontroll eller utskifting.



Avtrekksviften er felles for kjøkken, bad og wc. For å sikre god utlufting i boligen skal anlegget alltid være i drift.

Test at viften trekker nok luft ved å sette et 80 grams A4-ark under avtrekket på kjøkkenet. Hvis arket ikke faller er motoren kraftig nok.

Tips

- For en mer effektiv ventilasjon på kjøkkenet er det anbefalt å vaske filteret jevnlig i oppvaskmaskin. Se nærmere på bruksanvisningen til din egen kjøkkenhet.
- For å få riktig undertrykk og fornye luften i oppholdsrommene, bør baderomsvinduet være lukket og tett under vanlig forhold.
- Dører inne i leiligheten skal ha luftespalter, og lufterventiler over vinduene skal være åpne og renses minimum 1 gang per år.

Ventilasjon i kjellere

Varm sommerluft kan øke fuktigheten i kjellerne. Vær derfor forsiktig med hvordan og hva du lagrer i din kjellerbod. Det er spesielt viktig at organiske materialer, for eksempel trematerialer, ved, papp, papir og tekstiler lagres opp fra gulvet og ut fra ytterveggene. På den måten reduseres risikoen for oppfukning og påfølgende utvikling av mugg- og råtesopp-skader. Lagring opp fra gulv og ut fra yttervegger fører dessuten til bedre luftsirkulasjon rundt materialene slik at eventuell fuktighet lettere tørker opp.

Takterrasse og balkonger.

I perioden 2014 til 2019 har borettslaget rehabilitert samtlige balkonger og takterrasse for ca. 10 millioner kroner, og en del av jobben består av en beskyttende membran for å unngå vannskade i etasjen under (takterrasse) eller betongsskade (balkongene). Styret følger anbefalingen fra fagfolk som fraråder flisslegging på membranen. Enhver endring skal godkjennes av styret ihht til:

Vedtakter 4-3 Bygningmessige arbeider

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

og

husordensregler punkt 10. Endringer i og utenfor boligen
Bygningmessige endringer og fasadeendringer skal godkjennes av styret før tiltaket settes i gang.

Videre må man passe på å ikke skade eller perforere membranen.

Drifts- og vedlikeholdsinstruks for balkonggulv

Belegget som er brukt på balkonggulvene gir en varig og beskyttelse uten vedlikehold utover vanlig rengjøring.

Det gjøres oppmerksom på at belegget ikke tåler at olje, bensin eller andre aggressive kjemikalier eller væsker blir liggende på belegget over lengre tid. Oppløsning eller lokal "formykning" av belegget vil da være resultat, med mulig lokal skade.

Belegget må ikke tilføres belastning fra spisse gjenstander slik som stol eller bordben eller annet, da dette kan resultere i punktering og større skader via vanninntrenging. Stol- og bordben anbefales beskyttet med hensiktsmessig underlag. Tunge gjenstander anbefales å løftes og ikke skyves ved flytting. Snømåking gjøres med forsiktighet og med verktøy av plast.

Ellers anbefales rengjøring 2-3 ganger årlig med mildt rengjøringsmiddel. Hensiktsmessig rengjøringsmiddel vil være grønnsåpe eller Zalo. Skyll med rent vann.

Parkering og elbil

Per i dag er 25 plasser fra felles parkering fritt tilgjengelig for alle andelseiere, men styret oppfordrer alle som har fast plass i garasje om å parkere på egen plass slik at de som ikke har fast plass ikke blir presset til å parkere utenfor felles parkering.

Styret investerte i 2018 i en felles infrastruktur for tilkobling av ladestasjoner ZAPTEC. Anlegget dekker samtlige 143 faste plasser og 11 plasser i fellesparkeringen. Uavhengig om du har fast plass ta kontakt med styret for å få montert en ladestasjon fra ZAPTEC.



Bilfritt boområde

Nødvendig kjøring både i boområdet og på gangstien skal foregå i gangfart.

Mat og varelevering

En økende mat- og vareleveranser til beboere bidrar til en økende trafikk i boområdet. Det blir dessverre mer skader på grøntanlegg og enkelte biler kjører for fort.

Ved mindre mat- og vareleveranser vennligst ber din leverandør om å bruke butikkens parkering og å avslutte leveransen på de maksimum resterende 100 meter til fots. Beboer kan også hente leveranse der.

Oppussing

Styret tillater parkering av håndverkere biler på gjesteparkeringen og langs gavlvegg ved nr. 69 og 83 så lenge det ikke hindrer trafikk og ferdsel.

Slåtteengen

Borettslaget har en slåtteeeng på sin eiendom, og denne er vurdert som svært verdifull og artsrik, med flere truede plantearter. Slåtteengen befinner seg i skråningen på nedsiden av parsellene mot gangveien til Nedre Silkestrå.

Det er viktig at slåtteengen blir holdt i hevd, og borettslaget fikk i 2020 kr. 5 000 fra Fylkesmannen til skjøtsel av området. Styret har avtale med gartneren om skjøtsel av slåtteengen, som består i luking av uønskede arter, slått av engen, fjerning og tynning av busker, felling av trær og spredning av frø.

Avfallscontainere

Det settes ut containere utenfor Skøyenveien 69 og 83 ved gjennomføring av dugnad.

Disse containere skal ikke brukes til følgende avfall:

- Malingsspann, sprayboksler o.l. Slikt avfall kan leveres på miljøstasjonen på Statoil, Smestad eller på Smestad gjenbruksstasjon (gratis!).
- All papp skal kastes i egen container ved parkeringsplassen på garasjetaket.
- Elektronisk avfall kan levers f eks. hos Elkjøp på Skøyen (gratis!).

For øvrig kan det nevnes Oslo kommunes nye gjenbruksstasjon på Smestad, Ullernschausseen 26 holder åpent fra 07.30-19.30 på hverdager og 09.00-14.30 på lørdager, og at minigjenbruksstasjon på Colosseum, Fridtjof Nansensvei 2 holder åpent på hverdager fra kl. 08.00 – 15.35. Dette er et gratis tilbud, som omfatter de fleste typer avfall.

Beboere som f eks. skal pusse opp og kaste mye avfall må leie egen container for dette formålet, og ikke belaste fellesskapet.

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)

Generell

Borettslaget er knyttet til - og er sameier i SVS - sammen med fire andre borettslag/-sameier: Casinetto Brl., Hoffsgrenda Brl, Nedre Silkestrå Brl. og Skøyen Terrasse Sameiet

Anlegget ble bygget og ferdigstilt tidlig i 1980-årene og betjener i overkant av 1100 boenheter. **Gjeldende sameieavtale løper frem til utgangen av 2026.**

Casinetto Borettslag er blitt enig om å bli en passiv eier siden 2017. SVS kunne ikke drive håndtere avfall i denne delen av anlegget uten å investere større summer.

Nedre Silkestrå Borettslag har meldt ønsket om å bli passiv eier i 2020 noe som per i dag ikke er godkjent av SVS.

Drift i 2020

Med unntak av noen perioder med stans fungerer søppelsuget tilfredsstillende.

Det er viktig at alle beboere tenker over hva som kastes i søppelsuget. Det skal kun kastes husholdningsavfall pakket i vanlige plastposer. Ingen løse gjenstander må kastes i søppelsuget, ettersom disse kan sette seg fast og gjøre store skader på systemet. Det er viktig å være klar over at søppelsuget ikke håndterer kildesorteringsposer. Det er viktig at søppellukene lukkes ordentlig, ellers virker ikke systemet som det skal.

Økonomi

Øvre Silkestrå dekker 22,48% av driftskostnader og 26,55% av finanskostnader.

År	Reel kostnad inkl. låneavdrag	Låneavdrag
2020	724 940	150 804
2019	798 939	148 414
2018	615 874	150 253
2017	612 949	150 253

Fordeler med Søppelsuget

- Søppel kastes rett ved oppgangene.
- Det reduserer risiko for gnagere i boområdet.
- Renovasjonsbiler kjører ikke i boområdet.

Men,

- Man kan ikke sortere avfall mellom plast, mat og restavfall. Anlegget gjør det ikke mulig.
- Man må regne med noen driftsstans.
- Løsningen er kostbar. Renovasjonsavgiften kommer i tillegg til driftskostnaden.
- Det kan være søppellukt i oppgangene.

Fremleie (overlating av bruk)

4,1% av leilighetene på Øvre Silkestrå Borettslag er sosiale boliger, leiligheter som hører til Boligbygg.

Vaktmesterleiligheten ble leid ut til og med 15.05.2020. Leiebeløpet var 17000 kr / måned.

Borettslaget leier tre parkeringsplasser ut for 600 kr / måned.



Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Informasjon finnes på vår nettside.

Butikken

Borettslaget har leieavtale med Gondal Mat AS t.o.m. juni 2024. Gondal har avtale med NorgesGruppen som *Nærbutikken*-medlem. Leiesum inkl. felleskostnader var på 515 456 kr i 2020.

Vaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri i Skøyenveien 71. Dette er utstyrt med 4 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og 1 avfukter.

Myntautomatene og <https://silkestraa.betaling.no/products> (VIPPS) gir tilgang til vaskemaskinene innenfor de tidsrom som følger av reglene.

Tariffen blir lavere ved bruk av VIPPS for å redusere mynthåndtering.

Nøkler og navneskilt

Nummererte nøkler til fellesareal og navneskilt til ringeklokkene kan bestilles ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60836051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannslukkingsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

Utskifting av røykvarslere og pulverapparat i alle boligene ble utført i 2017.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.



HMS

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

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

Styret hadde våren 2017 møte med Brann- og redningsetaten for en gjennomgang av brannforebyggende tiltak, brannslukningsutstyr, evakuering ved brann m.m. Møtet kom i stand som følge av brann i en leilighet i borettslaget natt til 31. desember 2016. Dette ble fulgt opp med informasjon overfor beboerne.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

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

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester for perioden inntil sommer 2021. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor.

Styret minner om at utstyret utplassert av Telenor høsten 2016 tilhører borettslaget og skal følge med leiligheten ved salg.



Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering siden 1996

2020	Montering av en rotoravfukter i kjelleren og røykluke i nr. 67. Utbedret fuktskade på nr. 75 Ventilasjonsrens i samtlige leiligheter og kjellere Utskifting av samtlige strupeventiler og regulering av varmeanlegg I nr. 81 utskifting av samtlige ventilsett, termostat, og tilkoblinger av radiatorene. Innkjøp av ny gressklipper sammen med Nedre Silkestrå Brl. Oppgradering av grøntareal på alle fire tun
2019	Oppgradering av grøntareal foran nr. 97 Montering av vannbehandling på varmeanlegg (PH-regulering, filtrering, avluffer) Utskifting av ekspansjonskar og nye trykkstyrt pumper til varmeanlegget. Takrehabilitering Balkongsrehabilitering
2018	Avslutning av renovering av takterrassene samt utbedring av fuktskade. Nytt elbilanlegg dimensjonert til 155 parkeringsplasser. (52 ladestasjoner) Oppgradering av grøntareal foran 91 Innkjøp av en snøfreser Gjennomgang av samtlige hovedsikringsskap. Arbeid med gjesterom (bruksendring, tilbudsinnhenting, beboermøte) Arbeid med trafikk og parkering (forslag vedtatt i GF 25.2.)
2017	Totalrenovering av 7 takterrasser. Utskifting av samtlige brannslukningsapparater og installering av brannvarslere i oppgangene. Utskifting av 15 porttelefoner. Oppgradering av grøntareal foran nr. 69 og innkjøp av et bordtennisbord. Ferdigstilt utskifting av vinduer i oppgangene (unntatt kjeller).
2016	Totalrenovering av 10 takterrasser. Utskifting av 6 porttelefoner. Utskifting av vinduer i oppgangene. Rehabilitering av 2 sykkelstativ og bygging av 2 nye. Oppgradering av grøntareal foran butikkens parkering. Etablering av ny treårskontrakt for TV og internett.
2015	Vedlikehold av vaktmesterleilighet. Totalrenovering av takterrasse som utbedring av fuktskader i en leilighet.
2014	Rehabilitering av garasjelegget og butikken. Det er nytt treverk i alle benker og bord på tunene. Mindre oppussing av vaktmesterleiligheten.
2013	Utbedring av takterrasser. Ny hjemmeside. Rehabilitering av lekeplasser. Drenering av uteareal. Utbedring av el-anlegg. Utskifting av strupeventiler.
2012	Maling av samtlige trefasader. Utbedring av takterrasser. Oppgradering av strupeventiler.



- Omkobling av varmtvannsbereder ifm overgang til fjernvarme.
Arbeid med grøntanlegg.
- 2011 Utbedring av to takterrasser.
Utbedring av trapp ved butikk.
Oppgradering av strupeventiler.
- 2010 Alle kummer rensset med sugebil.
Grøntanlegget er gjennomgått og trær beskåret.
Rens av ventilasjonsanlegg.
Utskiftning av panelbord og maling av fasade i nr 53.
Utskiftning av vinduer i 4 oppganger.
Det er foretatt noen utskiftninger av leilighetsvinduer
Utbedring av takterrasse, og noen kraner og ventiler i fyringssystemet har blitt skiftet ut.
Oppussing av vaktmesterverkstedet.
- 2009 Egen hjemmeside på Internett og egen e-postadresse våren 2009.
Utbedring/utskifting av møneband ble utført på et par av hustakene.
Arbeidet med å skifte vinduer i trappeoppgangene har kommet i gang
Utskifting av diverse kraner i fyringssystemet.
Utskifting av callinganlegg i hele borettslaget ble slutført.
Utbedringer og utskiftning av tremateriale og vindusbeslag på langveggene på enkelte av blokkene.
- 2008 Samtlige betongfasader (44) er reparert på grunn av sprekker i murpussen, og malt.
En takterrasse er totalrenovert som følge av vannlekkasje.
Utskiftninger av noen vinduer
Utbedring av avløp fra takterrasser
Noen kraner har blitt skiftet ut samt enkelte callinganlegg og låssystemer.
Diverse reparasjoner på tak, fasader og rekkverk.
- 2007 Flislegging av trapperom.
Maling av 7 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører.
Utskifting av takvinduer grunnet lekkasjer.
Diverse reparasjoner og vedlikehold på tak, takterrasser, rekkverk og lekeapparater.
- 2006 Vasking av alle ytre trefasader.
Maling av diverse vinduer i leilighetene.
Slutført arbeidet med å skifte ut takvinduene.
Flere reparasjoner på tak- og takterrassene.
Nye postkasser i alle oppgangene.
Diverse reparasjoner av fasader og rekkverk.
Utskifting av nedløpsrør
Innkjøp av traktor
- 2005 Utskifting av diverse vinduer i leilighetene og oppgangene.
Utskifting av tre callinganlegg og varmepumper.
Innkjøp av feiemaskin (2005)
- 2004 Utskifting av diverse vinduer i loftsleilighetene og oppgangene.
Maling av butikken.
- 2003 Oppussing av oppganger.
Beskjæring av villvin på endeveggene.
- 2002 Maling av 9 oppganger.
Mange av vinduene i oppgangene ble reparert.
Noe utbedring av nedløpsrør.



2001	Maling av seks oppganger. Tilstandskontroll av garasje og bygningsmasse. Utbedring av tak
2000	Montering av brannvernutstyr i hver leilighet. Nye avtrekksvifter i alle kjellere. Oppussing av seks oppganger. Påbegynt utbedring av vinduer i oppgangene. Påbegynt oppgradering/utskifting av skilt.
1999	Drenering av garasje i syd
1999	Utredning av betongskader og ytre vedlikehold av betongflater på garasje og boligmasse.
1997	Oppgradering av beplantning av utearealer. Maling av hus (treverk og vinduer). Overhaling av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. Støping av takterrasser. Skifte av kabel TV-anlegg til stjernenett.
1996	Asfaltering av nedkjørsel til garasjene. Skiftet ut vinduer i loftsleilighetene. Skiftet ut lekeapparater tilpasset ny standard, arbeidet avsluttet i 1997.
1995	Malt ca. halvparten av trappeoppgangene. De øvrige ble malt av beboerne på eget initiativ.
1994	Skiftet til trykkimpregnert materialer på balkongene, i tillegg ble disse beiset.
1994	Overtok søppelanlegget fra Oslo kommune, samtidig ble anlegget rehabilitert.
1993	Beiset treverk og vinduer



Stemmeseddel.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Øvre silkestrå Borettslag**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/489>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Øvre silkestrå (s.489)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Forslag om egenandel forsikring

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. TV og bredbånd**Forslag 1.**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag 2.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Sykkelparkering

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8. Tillegg til punkt 7 i husordensregler**Forslag 1.**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag 2.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Elsparkesykler**Forslag 1.**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag 2.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 10. Fjerne skiltning i borettslaget

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 11. Fretex container på parkeringsplassen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 12. Oppgradering av lekeplasser

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 13. Ombygging av ubrukt vaskekjeller til gjestehybel

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 14. Treningsrom og badstue

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 15. valg av delegert til obos generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 16. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

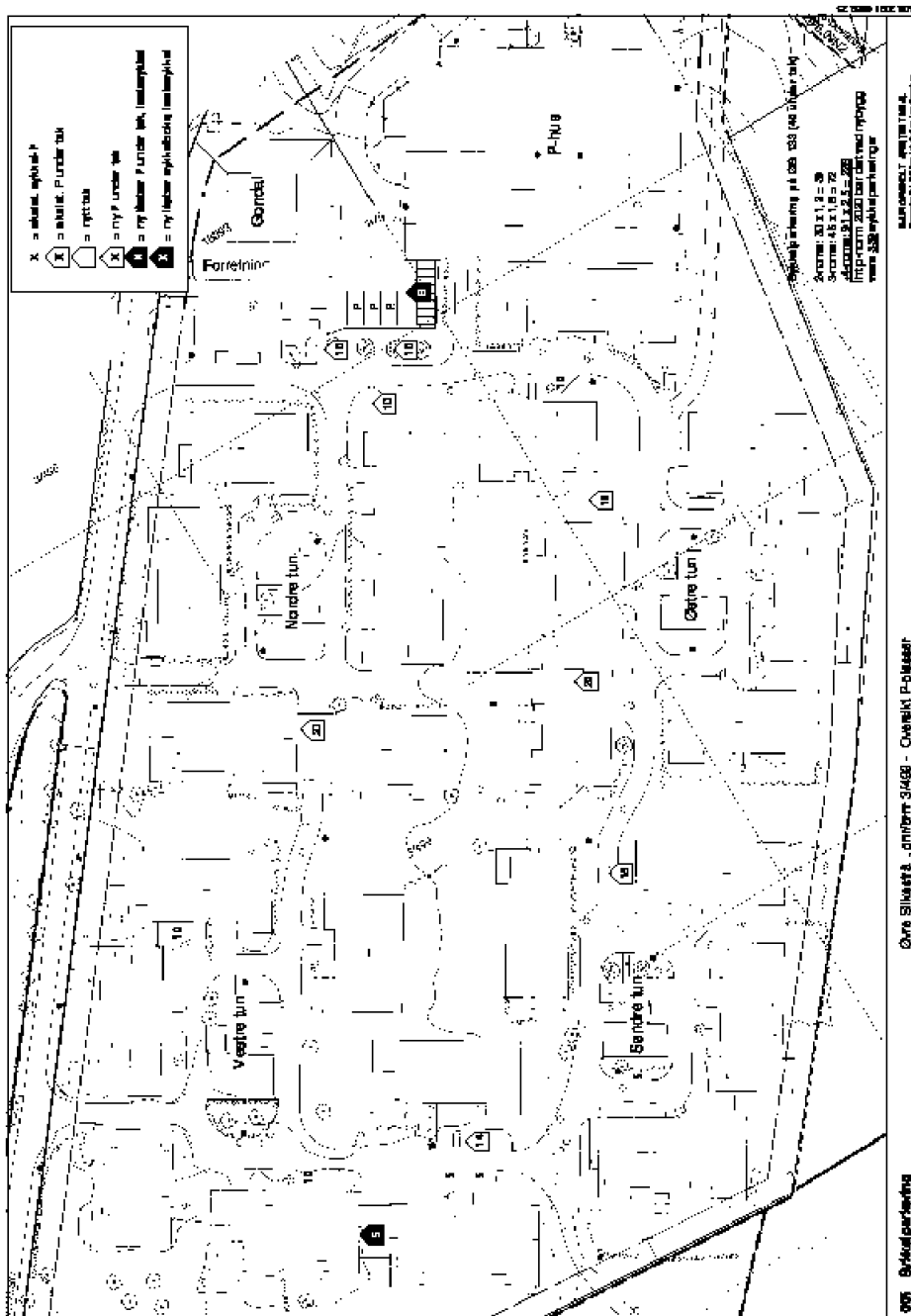
Sak 17. Valg av tillitsvalgte

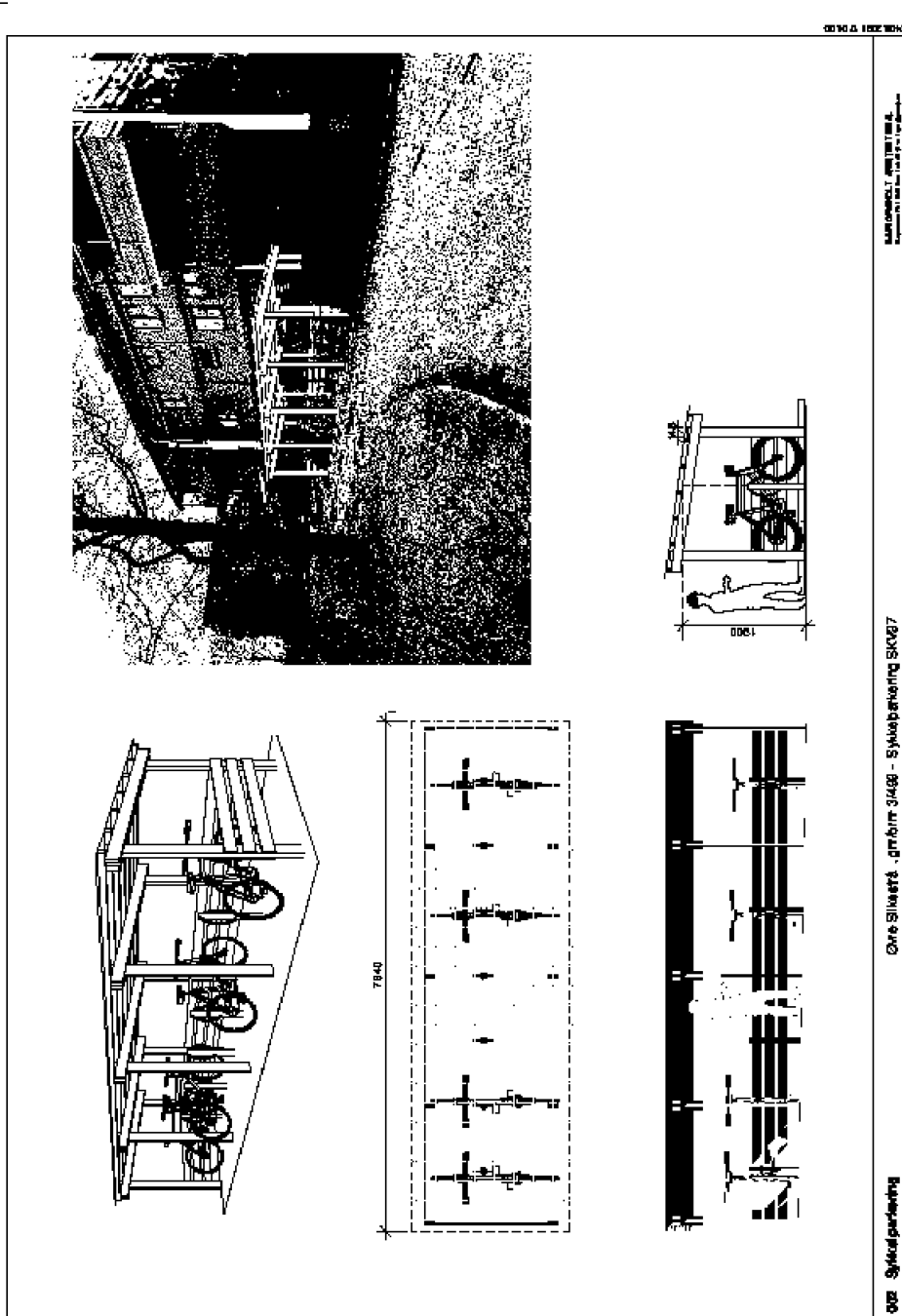
Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

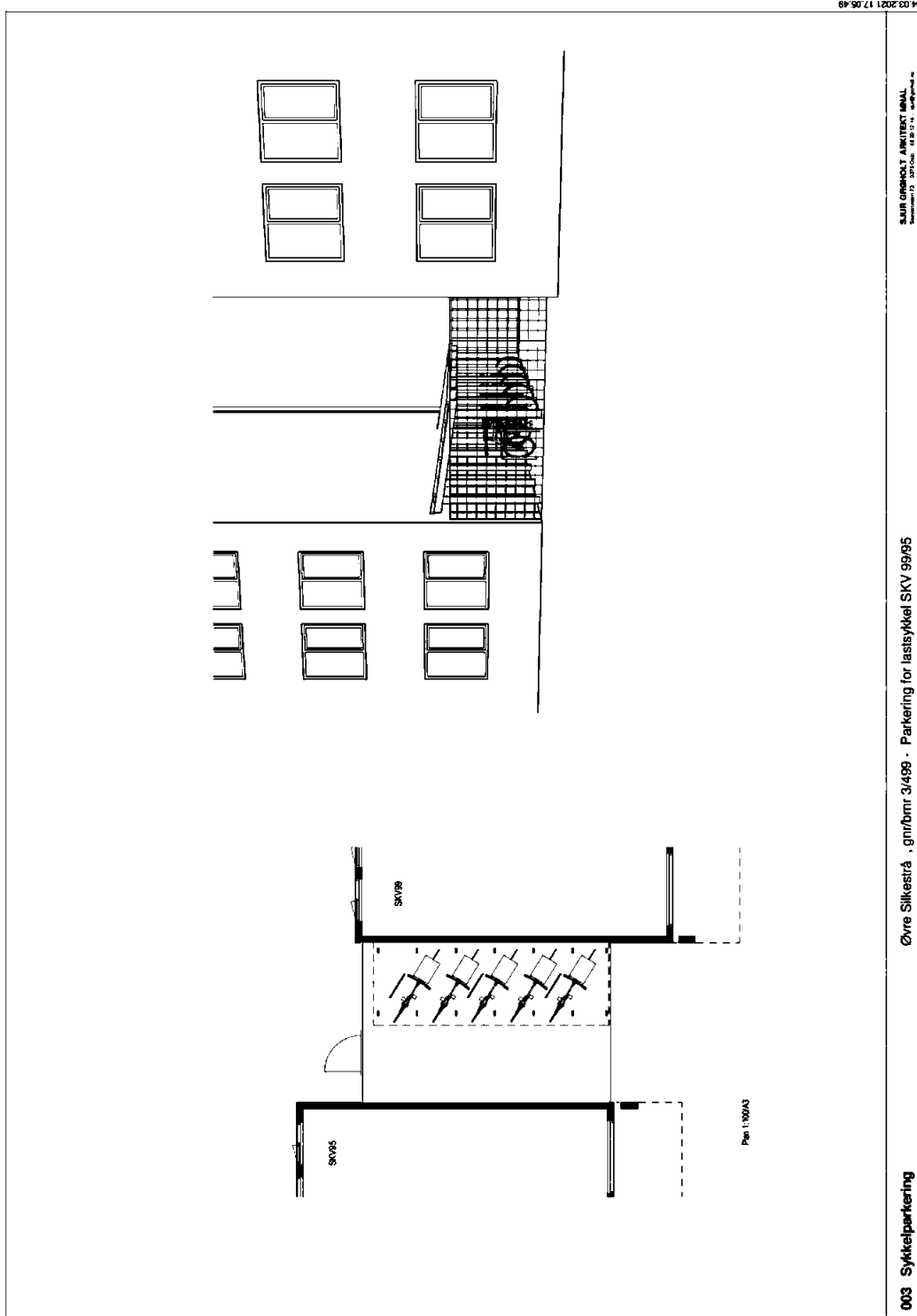
For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse.

vedlegg.

Sak 7:

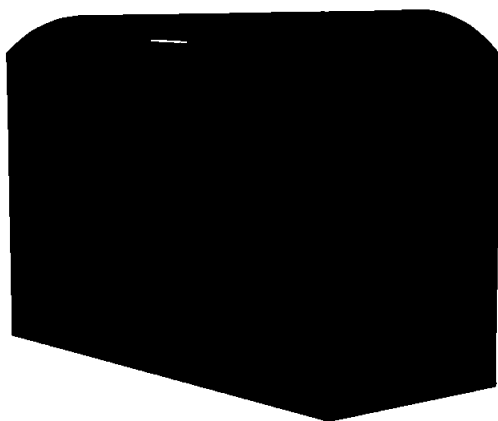








Eksempler til sykkelboks





Eksempel trappeskinner



Sak 13:

Ombygging av ubrukt vaskeskjeller til gjestehybel, generalforsamling 2021



Gjestehybel – et bidrag til felleskapet på Øvre Silkestrå

Gjesterom løser problemer for alle som har nok plass til seg selv, men trenger ekstra rom for en begrenset periode. Vi har en ubrukt vaskeskjeller som kan bygges om til gjestehybel. Prosjektet har rammetillatelse og kan igangsettes umiddelbart. For at prosjektet skal la seg realisere, må 2/3 av generalforsamlingen stemme for forslaget. Din stemme er viktig!

Bakgrunn

I 2017 ga generalforsamlingen i oppdrag til styret til å utrede muligheten for en gjestehybel. Det ble gjennomført et forprosjekt, og vi fikk rammetillatelse fra Plan- og Bygningsetaten. I 2018 oppnådde prosjektet imidlertid ikke det nødvendige 67% flertallet på generalforsamlingen. Rammetillatelsen utløper nå i juli, og foredragstillemne ønsker derfor å la beboerne ta stilling til prosjektet på nytt. På bakgrunn av diskusjonen har vi prøvd å svare på en rekke spørsmål som kom opp sist.

Hvorfor skal jeg stemme for en gjestehybel, når jeg ikke trenger den selv nå?

Behovene dine kan endre seg i løpet av de neste 20 årene, som er så lenge lånet nedbetales over fellesgjelden. Kanskje vil du:

- ✓ pusse opp badet eller toalettet?
- ✓ ha gjester i opptil 7 dager? Nærmeste hotell er 1,2 km borte og koster minst 9.000 kr per uke for to personer. AirBnB leiligheter i nærheten er sjeldne, koster også minst 7000 for 7 dager og er ikke alltid tilgjengelig.
- ✓ trenge et sted for å sove ut? Aktuelt for småbarnsforeldre?
- ✓ selge leiligheten?
- ✓ trenge et sted for å gå i karantene eller være alene når du/medlemmer av familien har en smittsom sykdom?
- ✓ trenge et sted for å jobbe uten forstyrrelser i en begrenset periode?

Boligprisene har steget mye. Hvorfor betale mye mer for en større leilighet når man har mulighet for å leie ekstra rom når det trengs? Selv om du ikke bruker gjestehybelen de neste 20 årene vil investeringen lønne seg for deg senest når du selger.

Hvor mye koster det?

Ombyggingen har en kostnadsramme på 1 mill. kroner. Per leilighet vil fellesgjelden øke med om lag 6.000 kr, som vil nedbetales over 20 år. Fellesgjelden per leilighet er per i dag rundt 240.000 kr for en fireromsleilighet.

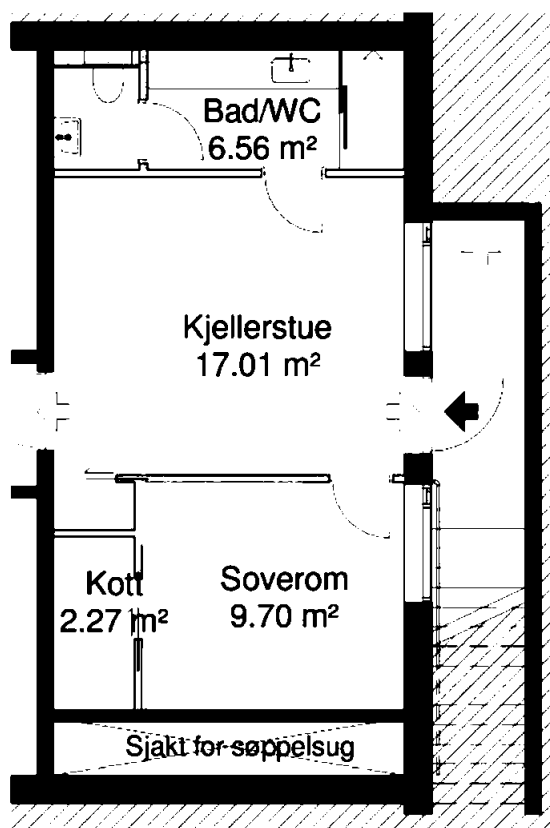
Kan man ikke heller bruke rommet til noe annet enn gjestehybel?

- Bruksendringer, for eksempel for bruk som badstue/treningsrom, vil kreve byggesøknader eller søknad om bruksendring. Det krever også en investering i et arkitekttegnert forprosjekt og det er usikkert om dette til slutt vil bli innvilget av Plan- og bygningsetaten.
- I den grad det må bygges toalett, evt. dusj, så vil kostnadene være sammenlignbare.
- Alle eventuelle andre prosjekter krever 67% tilslutning av generalforsamlingen. Det har vist seg at det er vanskelig å oppnå så høy stemmeandel for andre prosjekter.
- Fordi rommet ligger i underetasjen er det for eksempel dårlig egnet for et sykkelverksted.

Ombygging av ubrukt vaskekjeller til gjestehybel, generalforsamling 2021

Hvilke regler gjelder for bruken?

- andelseierne selv eller deres gjester kan overnatte, maks 4 personer
- det er bare lov å bruke den til overnatting, ikke til sammenkomster eller fester
- styret lager et sett med regler for bruken, Tore Leite har sagt han kan bli kontaktperson
- lettvinnt booking på nett, man kan få hjelp til det av kontaktpersonen
- lave leiekostnader, for eks. maks 200 kr per natt
- rettferdig fordeling dersom flere ønsker å bruke leiligheten i samme tidsperiode
- lettvinnt løsning for nøkkeloverlevering, evt. med kodelås



Tegning (utsnitt): Sjur Grøholt, Arkitekt MNAL, 2017

Hvordan er gjestehybelen utstyrt?

- soverom med fire senger
- oppholdsrom med mulighet for å sitte i sofa/lenestoler og ved et bord
- toalett, dusj, håndvask
- vannkoker og kjøleskap, men ikke kjøkken (det er ikke mulig pga pålegg fra Plan- og bygningsetaten)
- sengetøy og håndklær må leietaker ta med selv

Hvordan sikrer man at rommet blir ordentlig vasket?

- Det gjelder prinsippet om at leietaker vasker etter seg. Dersom det er for dårlig kan det være aktuelt at rengjøringsfirmaet vårt overtar og leietaker må betale dette.

Ombygging av ubrukt vaskekjeller til gjestehybel, generalforsamling 2021

Hvilke erfaringer har andre borettslag med gjestehybel?

- Kollektive løsninger for beboerne er i vinden. Derfor tilbyr mange gamle og nye borettslag allerede gjestehybel.
- Vi har snakket med både nye og gamle borettslag som alle mener at den er et veldig positivt tilskudd og at den øker verdien av botilbudet og leilighetene.
- Driften av gjesterom er uproblematisk og lettvinnt, løsninger er fleksible og tilpasset det konkrete borettslaget.

Er det en ulempe for beboerne i nr. 83?

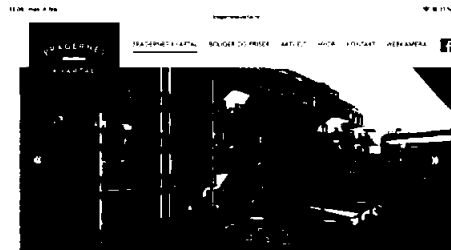
- Det vil bli noe støy under byggingen av gjestehybelen, men ikke mer enn under vanlig oppussing.
- Etter byggeperioden gjelder de samme husordensreglene som i resten av borettslaget. Fester, sammenkomster eller annen bråk vil ikke være tillatt.
- Naboene i nr. 83 vil få direkte tilgang til gjestehybelen via en rømningsvei som fører til trappehuset. Dette er en betydelig fordel i henhold til bruken av gjestehybelen.
- Rømningsveien går gjennom felleskjelleren, som vil være tilgjengelig via låsbare dører.
- Den direkte tilgangen til gjestehybelen vil øke salgsverdien av leilighetene i nr. 83.

Vi er opptatt av gode felleskapsløsninger i borettslaget og håper dere vil stemme for prosjektet.

Et flertall av 67% er vanskelig å oppnå – vi trenger derfor alle stemmer!

Hvis dere er usikre eller har flere spørsmål: Mellom 19.04. og 26. 04. kan dere sende spørsmål i Årsmøteportalen via vibbo der svarene vil bli publisert.

Tore Leite og Daniela Büchten, nr. 57



Stadion og Bragernes kvartal, Drammen

«Gjesteleiligheten har blitt flittig brukt siden de første flyttet inn i leilighetene sine i 2014. For noen har muligheten til å leie den til og med vært avgjørende når de har valgt å flytte. (...) Fordi gjesteleiligheten har vært en stor suksess, blir det samme tilbud i Bragernes Kvartal.»

Bildet er en skjermdump fra 2018



Galgeberg, Oslo

«Gjesteleiligheten er veldig populær, og vi får mange positive tilbakemeldinger fra gjestene.»

Bildet er en skjermdump fra 2018



Nye Kilen Brygge, Sandefjord

«Gjesteleiligheten betyr et stort pluss for potensielle kjøpere. De synes ofte at de betaler mye for en ny og mindre leilighet og da kan det spille en stor rolle om man fortsatt har mulighet til å få besøk.»

Lill-Iren Barth, eiendomsmegler, Bildet er en skjermdump fra 2018