



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 290 661	11 101 706
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 290 661</b>	<b>11 101 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		274 981	277 819
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 643	9 641
Annen driftskostnad		9 161 367	10 012 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 445 991</b>	<b>10 300 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 844 669</b>	<b>801 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74 635	71 278
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 635</b>	<b>71 278</b>
Annen finanskostnad		813 788	554 815
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>813 788</b>	<b>554 815</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-739 153</b>	<b>-483 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 105 516	318 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 504 689	78 504 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 396	53 039
Sum varige driftsmidler		78 548 085	78 557 728
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		179 935	
Sum finansielle anleggsmidler		179 935	0
Sum anleggsmidler		78 728 020	78 557 728
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		220 992	154 205
Sum fordringer		220 992	154 205
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 591	1 448 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 591	1 448 323
Sum omløpsmidler		1 793 583	1 602 528
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 521 603</b>	<b>80 160 256</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 700</b>	<b>16 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 894 125	13 788 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 894 125</b>	<b>13 788 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 910 825</b>	<b>13 805 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 561 908	29 760 955
Øvrig langsiktig gjeld		35 713 339	35 534 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 275 247</b>	<b>65 295 255</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 275 247</b>	<b>65 295 255</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 192	41 953
Leverandørgjeld		1 064 343	153 616
Skyldige offentlige avgifter		6 734	8 880
Annen kortsiktig gjeld		258 262	855 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 335 531</b>	<b>1 059 692</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 610 778</b>	<b>66 354 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 521 603</b>	<b>80 160 256</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407478

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 948 305 542  
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 290 661	11 101 706
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 290 661</b>	<b>11 101 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		274 981	277 819
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 643	9 641
Annen driftskostnad		9 161 367	10 012 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 445 991</b>	<b>10 300 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 844 669</b>	<b>801 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74 635	71 278
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 635</b>	<b>71 278</b>
Annen finanskostnad		813 788	554 815
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>813 788</b>	<b>554 815</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-739 153</b>	<b>-483 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 105 516	318 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>



Organisasjonsnr: 948 305 542  
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 504 689	78 504 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 396	53 039
Sum varige driftsmidler		78 548 085	78 557 728
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		179 935	
Sum finansielle anleggsmidler		179 935	0
Sum anleggsmidler		78 728 020	78 557 728
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		220 992	154 205
Sum fordringer		220 992	154 205
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 591	1 448 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 591	1 448 323
Sum omløpsmidler		1 793 583	1 602 528
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 521 603</b>	<b>80 160 256</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 700</b>	<b>16 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 894 125	13 788 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 894 125</b>	<b>13 788 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 910 825</b>	<b>13 805 309</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 561 908	29 760 955
Øvrig langsiktig gjeld	35 713 339	35 534 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>63 275 247</b>	<b>65 295 255</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>63 275 247</b>	<b>65 295 255</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 192	41 953
Leverandørgjeld	1 064 343	153 616
Skyldige offentlige avgifter	6 734	8 880
Annen kortsiktig gjeld	258 262	855 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 335 531</b>	<b>1 059 692</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>64 610 778</b>	<b>66 354 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>80 521 603</b>	<b>80 160 256</b>



Organisasjonsnr: 948 305 542  
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Øvre Silkestrå Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 10. mai 2023

Selskapsnummer: 489





## Velkommen til årsmøte i Øvre Silkestrå Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/489>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføring av individuell måling og fordeling av kostnader til forbruk av varmtvann og oppvarming
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Øvre Silkestrå Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg, rådgiver i OBOS, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Eirik Weldingh og Jasna Erichsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 489 Øvre Silkestrå Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000

Sak 6

## Innføring av individuell måling og fordeling av kostnader til forbruk av varmtvann og oppvarming

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det vises til sak 6 og forslag til vedtak sendt inn av Ingeborg Buchalik ved generalforsamlingen i 2022 som ble grundig diskutert og behandlet, og vedtatt med alle stemmer unntatt en. Forslagsteksten ble visstnok endret og styret skal legge frem utredning. Som blant annet fremmet under behandlingen:



Innføring av måling av forbruk reduserer normalt 15-25% av det totale forbruket, og opp til 51% (erfaringstall fra [www.ista.com](http://www.ista.com)).

Øvre Silkestrå borettslag har et rekordhøyt forbruk av energi. Borettslaget hadde i 2021 en kostnad på 3.402.619 kr til energi/fyring, dvs. 20.497 kr for hver av de 166 boenheter. Den gjennomsnittlige pris per kWt i 2021 var 1,42 kr ([www.ssb.no](http://www.ssb.no)), dvs. at hver boenhet forbrukte 14.435 kWt. I tillegg kommer de elektriske kostnader som estimeres til 500 kWt pr mnd, 6000 kWt per år, per enhet, som ved snittpris på 1,42 kr er 8520 kr per år. Totalt gir det 20.435 kWt, 29.017 kr per boenhet og totalt 4.816.822 kr for hele borettslaget. I henhold til ([www.elvia.no](http://www.elvia.no) / [www.ssb.no](http://www.ssb.no)) er normalt forbruk for en enebolig 25.776 kWt, rekkehus 17.090 kWt og leilighet 10 899 kWt per år. Det vil si at vi forbruker omtrent dobbelt så mye som en gjennomsnittlig leilighet og nesten like mye som en enebolig per boenhet. Hvis vi hadde kommet ned på snittet av forbruk for leiligheter kunne borettslaget samlet spart over 2 millioner kroner per år.

Det foreligger store muligheter for å spare energi, men ingen ser behovet for å gjøre noe. F.eks. går det ofte varmtvannsrør gjennom soverom som gjør at man må lufte hele tiden for å få ned temperaturen. Disse rør kunne man selvfølgelig varmeisolert, noe det ikke finnes insentiv for. Noen har på varmeovnen samtidig som de lufte. Hvis man har en 1000 W elektrisk ovn og lufte, forbruker den fortsatt 1000 W. Hvis man har på en varmtvannsovn i romtemperatur er kanskje inn og ut temperaturen for vannet 50 og 49 grader, men hvis man samtidig lufte med kaldluft blir fort inn og ut temperaturen på vannet 50 og 45 grader og forbruket er da 5 ganger så høyt. Det foreligger ikke noen insentiver for å ikke ha på ovn og lufte samtidig.

Ikke bare koster det oss mye å forbruke mye energi, men det er heller ikke bra for miljøet og vi bør derfor bidra til å redusere vårt forbruk.

Fordelingen at varmeutgiftene var opprinnelig fordelt per kvadratmeter. De fleste leilighetene i 4. etasje har fjernet sideveggene som forelå og arealet er dermed betydelig utvidet. F.eks. toppleiligheten i nr. 69

var ifølge megler registrert som 84 kvm, men meglerne fikk dette endret til 97 kvm boareal, i tillegg kommer betydelig gulvareal. De fleste at toppleilighetene har også installert en rekke takvinduer med tilhørende varmetap, uten at dette påvirker fordelingen av energikostnader.

I noen boenheter bor det 5 personer, i andre 1 person, hvilket medfører betydelig forskjell i energiforbruk.

Øvre Silkestrå borettslag har allerede valgt å gå bort fra felleskostnader og gått over til enkeltbetaling. Vi hadde en bra TV og internettavtale der kostnaden var 400 kr pr enhet pr måned for 100 Gbit internett og omtrent alle TV kanaler, ca 60 stk, inkludert leie av boks der en kunne gjøre opptak. Så var en det noen beboere som ikke ønsket å betale for TV, og det ble bestemt at borettslaget kun skulle bekoste internett, da med 1000 Gbit



til 200 kr pr måned per enhet. Å streame en Netflix film i HD krever 5 Gbit, så tidligere kunne man ha 20 gjester som så på hver sin film samtidig, nå kan man ha 200 gjester som ser på hver sin film, hvilket ikke gir mening. Hvis man skal ha de samme TV kanalene som tidligere og opptaksboks koster det minst 749 kr pr måned som da er 549 kr mer per måned per enhet enn tidligere for alle de som også ønsker å ha TV.

Styret skrev i sin innstilling til forslaget i 2022 at sensorer eventuelt kunne installeres ved utbytte av stigerør. Det er ingen grunn til å tro at stigerørene må byttes de nærmeste 100 år, og hvis så må til for å installere sensorer, så gjør vi det nå. Det foreligger heller ikke grunn til å tro at energiprisene i Europa vil reduseres betydelig de neste 10 år, slik at vår besparelse som kan være over 2 mnok per per, eller i det minste 1 mnok per år, dvs 10 mnok de neste 10 år, gjør at de fleste investeringer i måleutstyr vil være fornuftig.

Det henstilles til at det velges en modell for måling av forbruk av varmtvann som ikke i stor grad er av typen abonnement som er dyr over tid, men der vi tar kostnaden og eier systemet i størst mulig grad. Det vises i den sammenheng til den nye parkeringsløsningen der garasjeporten kan åpnes automatisk til en pris av 29 kr pr mnd, dvs 348 kr pr år, dvs kr 3480 kr pr 10 år. En garasjeportåpner koster ca 800 kr gjennom borettslaget, men koster 150 på internett og kan lett programmeres med en annen åpner. De som selger abonnement for garasjeportåpner og måling av varmtvannsforbruk tjener selvfølgelig penger, noe vi ikke trenger å betale for.

Styret har allerede hatt 1 år på å utrede de ulike alternativ slik at det bør gå raskt å få dette implementert. Hvis mot formodning styret skulle være negativ til slik installasjon, bes det om at det oppgis hvilken etasje hvert av styremedlemmene bor i og antall personer som bor sammen med disse.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget, men ønsker å presisere følgende: Det er ikke godt nok utredet hvor mye dette vil koste og hvor mye vi vil spare. Vi vil anbefale et forslag som lyder som følger:

Styret innhenter minst to tilbud på individuell måling av fyring og varmtvann og fremlegger disse for GF for avstemning ikke senere enn september 2023.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at Øvre Silkestrå borettslag innfører individuell måling og fakturering av forbruk av varmtvann og vann til oppvarming for hver boenhet så snart som mulig. Styret får myndighet til å inngå nødvendige avtaler, ta opp nødvendig lån samt sette i gang tiltak. Styret står fritt til å velge løsning ut fra egen vurdering, men det henstilles til at det velges en løsning der borettslaget kjøper måleutstyret fremfor å leie det, og kun betaler abonnement for avlesning og fakturering.»



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sivert Mikalsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aqdas Siddique
- Pål Fredrik Fagerli Stranenæs

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arve Stølann Angell
- Ingunn Parker Bekkhus
- Ingvill Almås Weldingh

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christoffer Krohn Gallimore

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Kolstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christoffer Krohn Gallimore	Skøyenveien 85
Nestleder	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77
Styremedlem	Hanne-Cecilie Bjørka	Skøyenveien 87
Styremedlem	Karen Therese Lund	Skøyenveien 85
Styremedlem	Snorre Sandvik	Skøyenveien 55
Varamedlem	Aqdas Siddique	Skøyenveien 71
Varamedlem	Pål Fredrik Fagerli Strandenæs	Skøyenveien 85

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Christoffer Krohn Gallimore Skøyenveien 85

#### Varadelegert

### Valgkomiteen

Arve Stølann Angell	Skøyenveien 57
Ingunn Parker Bekkhus	Skøyenveien 69
Ingvill Almås Weldingh	Skøyenveien 81

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ovresilkestra@styrerrommet.no](mailto:ovresilkestra@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Øvre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 166 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

3 499

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Øvre Silkestrå Borettslag har én ansatte.



**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som omfatter ladeinntekter til elbil og skadeoppgjør.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt energi/fyring.

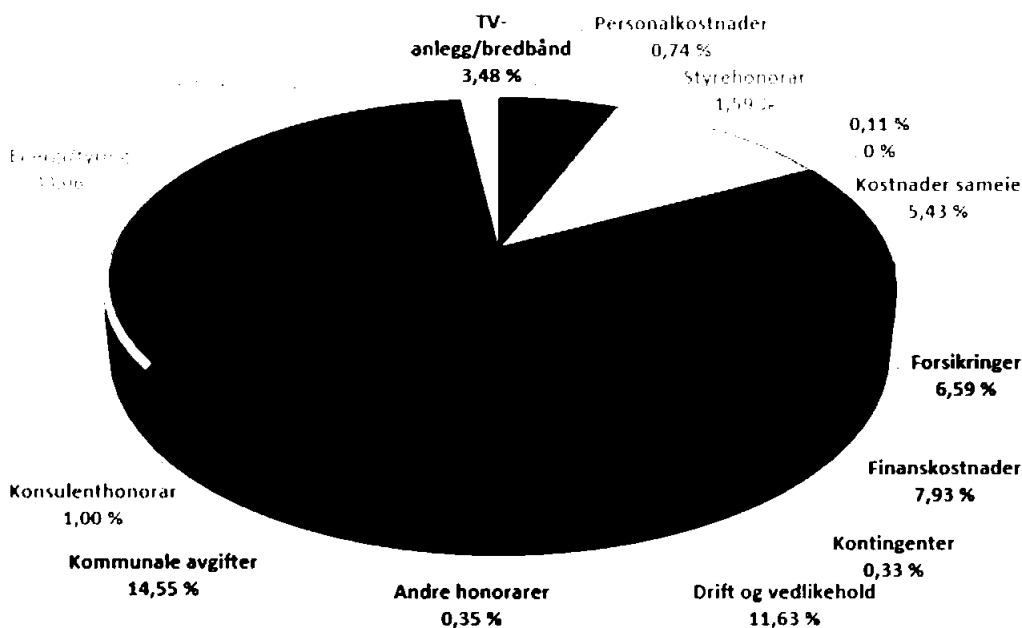
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på lån.

### Resultat

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

### Disponible midler

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har tre lån i OBOS Banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2023. I tillegg er det vedtatt at garasjeplasser øker fra kr 351/mnd til kr 600/mnd. Årsaken til økningen skyldes at innkrevningen ikke har blitt justert siden 2015 da garasjene ble bygget. Styret ser det hensiktsmessig å tilpasse dette til markedet ellers. Innkreving av oppvarming er også justert med 36,5% for å gjenspeile kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **SAMEIET Skøyen Vest Sjøpelsug**

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Silkestrå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. april. 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>542 836</b>	<b>6 876 150</b>	<b>542 836</b>	<b>458 052</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 105 516	318 129	1 591 800	2 706 050
Tilbakeføring av avskrivning	16 9 643	9 641	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	130 726	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 199 047	-6 791 810	-2 327 000	-2 142 000
Innsk. øremerk. bankkto	-896	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		-495 890		
Reduksjon langsiktig fordring	0	495 890	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-84 784</b>	<b>-6 333 314</b>	<b>-735 200</b>	<b>564 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>458 052</b>	<b>542 836</b>	<b>-192 364</b>	<b>1 022 102</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 793 583	1 602 528
Kortsiktig gjeld	-1 335 531	-1 059 692
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>458 052</b>	<b>542 836</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 034 680	10 940 556	11 991 000	13 598 000
Innbetalinger		21 500	0	0	0
Andre inntekter	3	234 481	161 150	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>12 290 661</b>	<b>11 101 706</b>	<b>11 991 000</b>	<b>13 598 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-75 981	-74 819	-144 000	-94 000
Styrehonorar	5	-163 000	-167 000	-167 000	-167 000
Avskrivninger	16	-9 643	-9 641	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-9 045	-8 000	-11 000
Andre honorarer		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-187 575	-183 000	-179 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-102 813	-81 905	-50 000	-100 000
Kontingenter		-33 400	-33 200	-33 200	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-1 193 642	-1 189 050	-2 350 000	-1 508 750
Forsikringer		-676 411	-616 809	-725 000	-725 000
Kommunale avgifter	9	-1 492 384	-1 369 559	-1 174 000	-1 419 000
Kostnader sameie	23	-556 736	-1 240 482	-580 000	-580 000
Energi/fyring	10	-3 392 314	-3 402 619	-2 800 000	-3 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 568	-824 665	-760 000	-375 000
Andre driftskostnader	11	-1 158 024	-1 062 246	-810 000	-1 058 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 445 991</b>	<b>-10 300 040</b>	<b>-9 816 200</b>	<b>-9 556 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 844 669</b>	<b>801 666</b>	<b>2 174 800</b>	<b>4 041 050</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	74 635	71 278	0	0
Finanskostnader	13	-813 788	-554 815	-583 000	-1 335 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-739 153</b>	<b>-483 537</b>	<b>-583 000</b>	<b>-1 335 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 105 516</b>	<b>318 129</b>	<b>1 591 800</b>	<b>2 706 050</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 105 516	318 129		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler	15	4 500 000	4 500 000
Andre varige driftsmidler	16	43 396	53 039
Miljøbankkonto, øremerket		179 935	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 728 020</b>	<b>78 557 728</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		7 538	146 146
Andre kortsiktige fordringer	17	213 454	8 060
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	258 262	171 956
Driftskonto OBOS-banken		785 632	441 318
Driftskonto OBOS-banken II		523 107	827 225
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 760	7 000
Sparekonto OBOS-banken		830	823
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 793 583</b>	<b>1 602 528</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 521 603</b>	<b>80 160 256</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 167 * 100		16 700	16 700
Opptjent egenkapital		15 894 125	13 788 609
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 910 825</b>	<b>13 805 309</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 561 908	29 760 955
Borettsinnskudd	19	35 534 300	35 534 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	179 039	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>63 275 247</b>	<b>65 295 255</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 064 343	153 616
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	6 734	8 880



11

Øvre Silkestrå Borettslag

Påløpte renter		6 192	3 101
Påløpte avdrag		0	38 852
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	258 262	171 956
Annen kortsiktig gjeld		0	683 287
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 335 531</b>	<b>1 059 692</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 521 603</b>	<b>80 160 256</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	75 916 900	75 916 900
Garantiansvar	23	0	0

Oslo, 21.03.2023  
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Christoffer Krohn Gallimore /s/    Hanne-cecilie Bjørka /s/    Karen Therese Lund /s/

Snorre Sandvik /s/    Bjørn Kolstad /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	7 818 228
Oppvarming	2 745 588
Garasje	598 104
Felleskostnader kv.	470 244
Eiendomsskatt	311 404
Leie	204 000
Parkeringsleie	108 000
Felleskostnader kv.	45 212
Strøm elbil	1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 302 280</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-204 000
Parkeringsleie	-63 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 034 680</b>

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

ELBIL	174 400
Skadeoppgjør garasjeport	39 355
Tilskudd Statsforvalteren	8 000
VIPPS	12 726
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>234 481</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-42 000
Arbeidsgiveravgift	-33 981
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-75 981</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 163 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

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

Juridisk bistand	-54 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 070
Andre konsulentonorarer, Vertu Forsikringsmegling AS	-41 743
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-102 813</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-94 690
Drift/vedlikehold VVS	-277 793
Drift/vedlikehold elektro	-40 322
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-499 619
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 842
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 966
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 267
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 193 642</b>

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

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

Eiendomsskatt	-336 068
Vann- og avløpsavgift	-1 060 378
Renovasjonsavgift	-95 938
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 492 384</b>

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

Elektrisk energi	-405 770
Fjernvarme	-2 986 545
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 392 314</b>

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

Lokalleie	-2 500
Container	-76 751
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 801
Verktøy og redskaper	-2 238
Driftsmateriell	-8 590
Vaktmestertjenester	-558 462
Vakthold	-31 817



Renhold ved firmaer	-304 880
Andre fremmede tjenester	-70 714
Trykksaker	-5 768
Andre kontorkostnader	-9 130
Telefon, annet	-4 671
Porto	-6 400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 814
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-27 190
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-13 350
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 158 024</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	903
Kundeutbytte fra Gjensidige	70 565
Andre renteinntekter	798
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>74 635</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-361 359
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-313 738
Renter og gebyr på lån i OBBK06	-128 648
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 043
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-813 788</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	72 400 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 400 000</b>

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**

Lokaler	4 500 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>4 500 000</b>

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

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2020	67 500	
Avskrevet tidligere	-14 464	
Avskrevet i år	-9 643	43 393
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-29 390	1
Sandsilo		
Kostpris	11 908	
Avskrevet tidligere	-11 907	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>43 396</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 643</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundeutbytte Gjensidige	55 361
Nedre Silkestrå	158 093
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>213 454</b>

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

OBOS-Banken	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2014	-16 000 000
Økning 2021	-80 896
Nedbetalt tidligere	2 980 034
Nedbetalt i år	436 317
	-12 664 545
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2019	-15 119 042
Økning 2021	-49 830
Nedbetalt tidligere	3 154 322
Nedbetalt i år	1 582 621
	-10 431 929

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-2 645 543
Nedbetalt i år	180 109

---

-4 465 434

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -27 561 908**

---

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 316 900
Opprinnelig 2020	-217 400

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -35 534 300**

---

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-179 039
-------------------------	----------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -179 039**

---

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 760
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -6 734**

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 534 300
Pantelån	27 561 908
<b>TOTALT</b>	<b>63 096 208</b>

---

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

Bygninger	72 400 000
Tomt	1 604 689
<b>TOTALT</b>	<b>74 004 689</b>

---

**NOTE: 23**

**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 0.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug SE vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under postene "andel omløpsmidler 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.



## Annen informasjon om borettslaget

### Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 19 boliger. Oversikten viser gjennomsnittsprisen med og uten fellesgjeld.

Solgte boliger	Antall rom	Pris uten fellesgjeld	Pris med fellesgjeld
0	1	kr -	kr -
4	2	kr 5 507 500,00	kr 5 618 000,00
5	3	kr 9 025 200,00	kr 9 202 400,00
8	4	kr 10 637 500,00	kr 10 822 125,00
2	5	kr 10 725 000,00	kr 10 930 500,00

**Generelt:** Fire av fem medlemmer i Styret i Øvre Silkestrå Borettslag var nyvalgte i april 2022. Det har vært en del arbeid som måtte på plass for å få oversikt over de forskjellige sidene ved styrearbeidet, og styret er nå effektivt i sin oppgaveløsning.

### Vedlikeholdsarbeid o.l.

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

- \* Alle brannslukningsapparater i borettslaget er byttet ut.
- \* Alle avløpsrør har blitt vedlikeholdsspylt
- \* Et større arbeid er gjennomført i nr 67 for å få en permanent løsning på problemer med avløpet
- \* 13 inngangspartier har fått nye trappetrinn, etter at de gamle var ødelagt av rustsprengte armeringsjern.
- \* Innhentet tilbud på reparasjon av varmekablene fra parkering nedre plan og opp til snuplassen
- \* utbedret grøntareal på tunet ved nr 69-77
- \* HMS-gjennomgang av alle oppganger og kjellere ifm dugnad

### Vaktmestere, gartner og renholdsbyrå

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

Vi har i tillegg 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. Siden 2019 har gartneren også utført bekjempelse av ugress med varmt vann - Heatweed. Løsningen er svært miljøvennlig.
- OSLO RENHOLD om ukentlig vask av trappeoppgangene.

**Relevante styrevedtak:**

- \* Innhentet tilbud for skiltprosjektet som har blitt lagt på is som følge av økonomi siden 2021.
- \* Innhentet tilbud på individuell måling av fyring og varmtvann
- \* Innhentet tilbud på mulighetsstudie for etablering av bergvarme
- \* Inngått avtale med parkeringsselskapet Parqio for bedre kontroll med garasjeporter og på sikt bedre regulering av gjesteparkering, samt bedre muligheter for nøkkeldeling/fjernåpning av porter og bomber
- \* Dialog med diverse aktører innenfor leveringstjenester og elsparkesykler for å redusere mengden kjøring på tunene

**Påminnelse om ansvarsfordelingen ved skade grunnet tiltak utført av andelseier**

Med utgangspunkt i en sak som ble behandlet i 2021, vil styret minne om at borettslaget kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagets vedtekter § 5-3. Det er også slik at ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren, jf. borettslagets vedtekter § 5-3.

Styret oppfordrer andelseiere som har satt inn nytt vindu om å sjekke om det kan ha oppstått fuktskader.

**Komitéene****Festkomité**

Styret takker festkomitéen for innsatsen i 2022.

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

Kontaktperson er Susanne Horn Hansen, Skøyenveien 79.

Vil du bidra til et hyggelig 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.

**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.

**Retningslinjer for styrearbeid**

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



## 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
<b>Generelle sjekkpunkter</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Har du oppdaget noe unormalt ved det elektriske anlegget?</li> </ul>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Går sikringene ofte?</li> </ul>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er alle elektroinstallasjoner utført av aut. elektroentreprenør?</li> </ul>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Får du elektrisk støt når du berører for eksempel blandebatteri eller stikkontakter?</li> </ul>	(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)	
<b>Sikringsskapet</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass?</li> </ul>		(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"> <li>Er eventuelle sikringer skikkelig tilskrudd?</li> </ul>		(x)
Hvis sikringselementene er unormalt varme - kontakt en autorisert elektroinstallatør.		
<b>Ledninger og kabler</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, varmeovner etc. tilkoblet med skjøteledning?</li> </ul>	(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"> <li>Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det?</li> </ul>		(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-installatør.		
<b>Sjekkpunkter</b>	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Elektriske utstyr</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk?</li> </ul>		(x)
(Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner, mobilladere etc.)		



<ul style="list-style-type: none"><li>• Skruer du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld?</li></ul> <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"><li>• Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren?</li></ul> <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"><li>• Bruker du vifteovner som permanent varmekilde?</li></ul> <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"><li>• Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for?</li></ul> <p>Se etter brunsvide skjermer. Bytt til led-pærer som har mindre varmeutvikling.</p>	(x)	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>		(x)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din?</li></ul> <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)

### Varmtvann

Borettslaget er også knyttet til fjernvarme fra Fortum Oslo Varme for levering av tappevann. Varmtvannsnett 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 for vedlikehold i egen leilighet og utskifting av vannrør fra forureningsrør 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 varmtvann 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 lufte ut uten å skru ned en tradisjonell termostat, vil den reagere ved å pumpe masser av varmtvann ut i radiatoren – til glede for kråkene.

### Ventilasjon

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

### Ved flytting av kjøkkenet

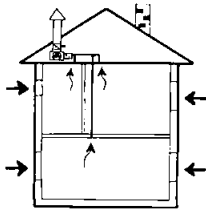
I flere leiligheter har kjøkkenet blitt flyttet fra det opprinnelige rommet, men kanskje uten at plasseringen av motorvifte og ventilasjonskanal er endret. Slik endring kan resultere i dårlig ventilasjon på kjøkkenet og en støyende ventilasjonsmotor i soverommet. Styret oppfordrer til at opprinnelig ventilasjonsmotor/viftehus fjernes fra soverommet og at en ny 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.

### Prinsipper for 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 lufterventilene som er montert over vinduene. Luften blir varmet før den trekkes ut. Det er viktig at eieren sørger for at lufterventilene alltid er åpne og ikke tette for å bidra til optimalt inn klima.

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

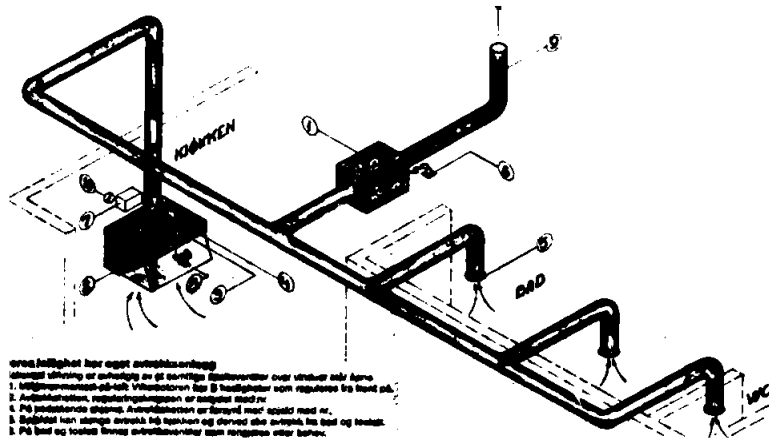
### Lyd på ventilasjon

Ventilasjonsmotoren må aldri slås av. Opplever du for mye støy fra anlegget bør kanskje motoren skiftes eller du kan prøve 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 jevnlig vaske filteret i oppvaskmaskin. Se nærmere informasjon i bruksanvisningen til din egen kjøkkenhette.
- For å få riktig undertrykk og fornye luften i oppholdsrommene, bør baderomsvinduet være lukket og tett.
- Dører inne i leiligheten skal ha luftespalter, og lufteventiler over vinduene skal være åpne og rensset 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 fukt 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. En del av rehabiliteringen bestod i å montere en beskyttende membran for å unngå vannskade i etasjen under (takterrasse) eller betongskade (balkongene). Styret følger anbefalingen fra fagfolk som fraråder flisslegging på membranen. Enhver endring skal godkjennes av styret ihht til:

#### Vedtekter 4-3 Bygningsmessige 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



Bygningsmessige 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.

Det er montert 67 ladestasjoner. 6 ladestasjon er plassert på fellesparkering og er leid ut til flere beboere.

#### **Bilfritt boområde**

Nødvendig kjøring 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 be 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. 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. 7 000 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, spraybokser 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 Sjøppelsug (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 ble i 2017 enig med SVS om å bli en passiv eier. SVS kunne ikke drive denne delen av anlegget uten å investere større summer.

Nedre Silkestrå Borettslag har meldt ønsket om å bli passiv eier i 2020 og en forliksavtale ble inngått i februar 2022 mellom sameier i SVS.

Styret har vært i dialog med Skøyen Vest Sjøppelsug angående borettslagets kostnader og videre drift.

### Fremleie (overlating av bruk)

Borettslaget leier ut 7 parkeringsplasser for 600 kr / måned.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og at leietaker er godkjent. 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 2021.

## Vaskeri

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

Myntautomatene og VIPPS gir tilgang til vaskemaskinene innenfor de tidsrom som følger av reglene.

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

## Nøkler og navneskilt

Nummererte nøkler til fellesareal og navneskilt til ringeklokkene kan bestilles via vibbo.

## 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 pulverapparat i alle boligene ble utført i 2023.

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, brannslukkingsutstyr, 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 til beboerne.

Det ble gjort en HMS-gjennomgang av alle oppganger ifm. dugnad 2022.

## 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Fiber: Arbeidet med etablering av fiber start rett før sommer og ble avsluttet i desember. Avtalen med Opennet startet som planlagt 01.01.2022 samtidig som avtalen med Telenor løp ut.  
Grønt anlegg: Område ved nr. 81 og 97 ble fornyet.  
Varmeanlegget: Ble oppgradert med montering av en automatisk påfylling. Tiltaket skal sikre at leiligheter i øverste etasjer ikke mister varme og redusere behovet for oppfølging.  
OBOS Nøkkelen: Ble montert i samtlige oppganger, vaskeriet, garasjen og bommene. Tiltaket bidrar til mindre slitasje på låsene og enklere deling av tilgang for beboere.  
Skilting: Styret har i 2021 jobbet med å konkretisere behov for skilting og å hente inn tilbud fra ulike leverandører. Foreløpig er hverken leverandør eller løsning valgt. Fornyelse av skilting vil etter planen gjennomføres i 2022.
- 2021 Montering av digital Obos nøkkel på samtlige oppgang og felles dør  
Oppgradering av grøntareal ved nr. 81 og nr. 97  
Monteringen av en automatisk påfylling på varmeanlegg  
Etablering av fiber levert av Opennet
- 2020 Montering av en rotoravfukter i kjelleren og røykluke i nr. 67.  
Utbedret fuktskade i nr. 75  
Ventilasjonsrens i samtlige leiligheter og kjellere  
Utskifting av samtlige strupeventiler og regulering av varmeanlegg  
Utskifting av samtlige ventilsett, termostat, og tilkoblinger av radiatorene i nr. 81.  
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 og 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 garasjeanlegget 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.  
Alle kummer renses med sugebil.
- 2010 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 mønebånd 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 varmpumper. 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 brannvernstyr 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



**SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG  
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Andre inntekter	2	2 698 813	2 850 248	3 154 000	3 154 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 698 813</b>	<b>2 850 248</b>	<b>3 154 000</b>	<b>3 154 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 805	-14 805	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-105 000	-105 000	-103 000	-103 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-11 870	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-31 540	-30 775	-32 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-365 188	0	-10 000	-210 000
Drift og vedlikehold	7	-1 581 093	-2 195 796	-1 930 000	-2 300 000
Forsikringer		-40 868	-39 189	-40 950	-43 000
Energi/fyring		-518 702	-346 756	-400 000	-350 000
Andre driftskostnader	8	-24 644	-17 334	-50 000	-61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 689 464</b>	<b>-2 761 525</b>	<b>-2 587 950</b>	<b>-3 121 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 348</b>	<b>88 723</b>	<b>566 050</b>	<b>33 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	48	0	0
Finanskostnader	9	-9 348	-88 771	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 348</b>	<b>-88 723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>566 050</b>	<b>33 000</b>



**SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG**  
**ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer		0	3 094 117
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>3 094 117</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 003 554	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 079	0
Andre kortsiktige fordringer	10	4 689	67 231
Driftskonto OBOS-banken		22 241	244 088
Sparekonto OBOS-banken		363	363
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 072 925</b>	<b>311 682</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 072 925</b>	<b>3 405 799</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	0	3 094 118
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>3 094 118</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		401 203	311 301
Påløpte renter		0	380
Annen kortsiktig gjeld	12	671 722	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 072 925</b>	<b>311 681</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 072 925</b>	<b>3 405 799</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 4.05.23 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 10.05.23

**Selskapsnummer:** 489 **Selskapsnavn:** Øvre Silkestrå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Nicolai Trætteberg, rådgiver i OBOS, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eirik Weldingh og Jasna Erichsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 210 000

For

Mot

**Sak 6 Innføring av individuell måling og fordeling av kostnader til forbruk av varmtvann og oppvarming**

Det vedtas at Øvre Silkestrå borettslag innfører individuell måling og fakturering av forbruk av varmtvann og vann til oppvarming for hver boenhet så snart som mulig. Styret får myndighet til å inngå nødvendige avtaler, ta opp nødvendig lån samt sette i gang tiltak. Styret står fritt til å velge løsning ut fra egen vurdering, men det henstilles til at det velges en løsning der borettslaget kjøper måleutstyret fremfor å leie det, og kun betaler abonnement for avlesning og fakturering.»

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Sivert Mikalsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Aqdas Siddique

Pål Fredrik Fagerli Stranenæs

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

Arve Stølann Angell

Ingunn Parker Bekkhus

Ingvill Almås Weldingh

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Christoffer Krohn Gallimore

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Bjørn Kolstad

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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