



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 401 687	8 059 020
Sum inntekter		8 401 687	8 059 020
Kostnader			
Lønnskostnad		676 910	854 037
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 125	60 620
Annen driftskostnad		6 184 993	6 986 797
Sum kostnader		6 919 028	7 901 454
Driftsresultat		1 482 659	157 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 306	2 373
Sum finansinntekter		1 306	2 373
Annen finanskostnad		201 308	248 057
Sum finanskostnader		201 308	248 057
Netto finans		-200 002	-245 684
Ordinært resultat før skattekostnad		1 282 657	-88 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 282 657	-88 118
Årsresultat		1 282 657	-88 118
Totalresultat		1 282 657	-88 118
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 282 657	-88 118
Sum overføringer og disponeringer		1 282 657	-88 118



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		64 587 803	64 653 683
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 378	123 503
Sum varige driftsmidler		64 654 181	64 777 186
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 654 181	64 777 186
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		153 827	375 353
Sum fordringer		153 827	375 353
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 953	1 064 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 953	1 064 176
Sum omløpsmidler		1 300 780	1 439 529
SUM EIENDELER		65 954 961	66 216 715

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 709 349	26 426 692
Sum opptjent egenkapital		27 709 349	26 426 692
Sum egenkapital		27 723 949	26 441 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 219 584	7 763 611
Øvrig langsiktig gjeld		30 447 933	30 513 813
Sum annen langsiktig gjeld		37 667 517	38 277 424
Sum langsiktig gjeld		37 667 517	38 277 424
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		749	1 340
Leverandørgjeld		197 476	1 018 084
Skyldige offentlige avgifter		28 256	59 644
Annen kortsiktig gjeld		337 014	418 929
Sum kortsiktig gjeld		563 495	1 497 998
Sum gjeld		38 231 012	39 775 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 954 961	66 216 715



Til andelseierne i Nedre Silkestrå Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling, 27.04.2021 kl.12.00 som varer i tre dager.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Alle andelseiere oppfordres til å lese gjennom denne innkallingen og vise din interesse for borettslaget ved å delta i generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å bidra til felleskapets beste.

Det er fremdeles pandemi og også årets generalforsamling er preget av Covid-19 situasjonen. En digital generalforsamling setter andre rammer enn det vi er vant til og det er andre rammebetingelser enn ved et fysisk møte. OBOS har utviklet en plattform for digital generalforsamlinger som vi er henvist til å benytte. Vårt borettslag har mange andelseiere som har akseptert digital deltakelse, men det er fremdeles mange som ikke ønsker eller kan delta digitalt. Dette medfører at vi må sikre like vilkår for deltakelse for både digitale og analoge andelseiere. Styret har konsultert både OBOS forvaltning og OBOS advokatene for å få råd om gjennomføring av denne digitale ordinære generalforsamlingen. Reglene som gjelder for denne generalforsamlingen er:

Generalforsamlingen åpner **27. april 2021 kl 12.00** og lukkes **30 april kl. 12:00**.

Alle andelseiere har rett til å være med i den ordinære generalforsamlingen. Digital deltagelse krever at andelseieren har registrert seg på vibbo.no og avgi stemme digitalt. Analog deltagelse gjennomføres ved å avgi stemme på papir. Dette gjøres ved at stemmeseddel leveres i postkassen til Vaktmester, Nedre Silkestrå 7 eller leveres til styreleder personlig. Styreleder fører protokoll over alle mottatte papirstemmesedler og oversender løpende papirstemmer til OBOS rådgiver Espen Holter Pedersen for registrering. Frist for analoge stemmer er den samme som for digitale stemmer.

Følgende regler gjelder alle stemmer:

- Det er kun én stemme pr. andel.

I tillegg gjelder følgende regler og rammer på grunn av den digitale løsningen som OBOS tilbyr:

- Det kan bare votes over fremsatte forslag slik de som står i innkallingen. Ordlyden kan ikke endres.
- Det er dessverre ikke anledning til å fremme forslag til andre kandidater til verv ("benkeforslag") enn de som står i innkallingen.
- Det er bare anledning til å stemme For eller Mot forslaget til vedtak i hver sak.
- En digital andelseier som logger seg inn uten å avgi stemmer, blir registrert som blank stemme. Blanke stemmer blir forkastet og teller ikke med i optellingen.

Begrunnelsen for disse rammene er at alle andelseiere, både digitale og analoge, skal ha lik mulighet til å delta i generalforsamlingen på like vilkår. Dette følger av borettslagsloven og de prinsipper om kontradiksjon og ivaretagelse av beboerdemokrati som loven bygger på. OBOS digitale generalforsamlingsløsning åpner kun for behandling av alle saker parallelt. Det vil si at det er åpent for avstemning i en bestemt tidsperiode, denne gang tre døgn. For at alle skal ha lik mulighet til å delta både analogt og digitalt, er derfor vedtakene låst slik de er formulert i innkallingen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre silkestrå Borettslag
Avholdes digitalt fra 27.04.2021 kl 12.00 – 30.04.2021 kl 12.00

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Espen Jordet
Som protokollvitne foreslås Ingrid Schrøen Maudal
- 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 200 000
- 5. Forslag om innendørs sykkelparkering**
- 6. Forslag om skjøtsel av grøntanlegget**
- 7. Forslag om ugyldig vedtak på ekstraordinær generalforsamling oktober 2020**
- 8. Forslag om renovasjon**
- 9. Forslag om å sette søppelsuget i drift igjen**
- 10. Forslag om funksjonstid for styret – endring av vedtekter**
- 11. Forslag om retningslinjer for valgkomiteen**
- 12. Forslag om varamedlemmers involvering i styrets arbeid**
- 13. Forslag om oversikt over styremøter(styrekalender) og saksliste**
- 14. Valg av delegert til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Ann-Cathrin Marcussen
Som vara foreslås Britt Leithe Bokhorst
- 15. Valg av valgkomité**
Som valgkomite for 1 år foreslås Ingrid Bjerkø Husby, Andreas Egeberg, Geir Nummerland og Eli Brox
- 16. Valg av velferdskomité**
Som velferdskomité foreslås Ervin Lucchese, Robin Kaspersen, Astrid Skurtveit og Kjærsti Sørensen Susrud
- 17. Valg av tillitsvalgte**
Som styreleder for 1 år foreslås Britt Leithe Bokhorst
Som styremedlem for 2 år foreslås John Svarstad
Som varamedlem for 1 år foreslås Bjørn Erik Mathisen
Som varamedlem for 1 år foreslås Cecilie Sophie Grimsmo
Som varamedlem for 1 år foreslås Olav Rolandsen Riise



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Leithe Bokhorst	Nedre Silkestrå 15
Nestleder	Ann-Cathrin Marcussen	Nedre Silkestrå 14
Styremedlem	Fred Jørgensen	Nedre Silkestrå 12
Styremedlem	Jens Christen Rolfsen	Nedre Silkestrå 18
Styremedlem	Sindre Trandum	Nedre Silkestrå 13
Varamedlem	Cecilie Sophie T Grimsmo	Nedre Silkestrå 15
Varamedlem	Bjørn Erik Mathisen	Nedre Silkestrå 19
Varamedlem	Olav Rolandsen Riise	Nedre Silkestrå 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ann-Cathrin Marcussen Nedre Silkestrå 14

Varadelegert

Britt Leithe Bokhorst Nedre Silkestrå 15

Valgkomiteen

Kenneth Torgersen Bjørneng
Andreas Egeberg
Ingrid Bjerkø Husby

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Nedre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

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

Nedre Silkestrå 4-24

Gårds- og bruksnummer :
3 498

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

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



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.

Nedre Silkestrå Borettslag har en ansatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

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 8 401 687.

Dette er kr 447 697 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd til elbillading og tilskudd fra Enova til led-belysning.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 919 028.

Dette er kr 173 431 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 282 657 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 737 286 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 1 202 000 til generelt vedlikehold og oppgradering av rødt tun.

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 31 739. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Silkestrå Borettslag.

Lån

Nedre Silkestrå Borettslag har lån i OBOS banken med flytende rente på 1,8% pr. 17.03.2021. 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

Forretningsførerhonoraret har økt med 4 305 for 2021.

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 en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2021.



De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG

Borettslaget er medeier i sameiet. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 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 Nedre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre 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 – Nedre 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-58 470	154 784	-58 470	737 285
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 282 657	-88 118	674 800	206 054
Tilbakeføring av avskrivning	15 57 125	60 621	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-180 625	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -544 027	-505 132	-519 000	-592 000
Reduksjon langsiktig fordring	22 65 880	63 427	0	0
Red. annen langs. gjeld	22 -65 880	-63 427		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	795 755	-213 254	155 800	-185 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	737 286	-58 470	97 331	351 339

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 300 780	1 439 529
Kortsiktig gjeld	-563 494	-1 497 998
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	737 286	-58 470



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 135 121	7 821 788	7 954 000	7 957 000
Andre inntekter	3	266 566	237 232	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 401 687	8 059 020	7 954 000	7 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-476 910	-679 037	-485 000	-544 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-57 125	-60 621	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 700	-6 875	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-172 355	-167 985	-172 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-17 388	-19 623	-30 000	-150 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	-29 200	-29 200
Drift og vedlikehold	8	-1 280 431	-1 194 717	-1 002 000	-1 202 000
Forsikringer		-308 434	-274 428	-297 000	-322 135
Kommunale avgifter	9	-1 184 413	-1 145 101	-1 007 000	-1 025 111
Kostnader sameie	22	-609 995	-855 469	-600 000	-800 000
Energi/fyring	10	-1 242 150	-1 923 396	-1 900 000	-1 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-824 208	-820 026	-840 000	-840 000
Andre driftskostnader	11	-502 719	-549 978	-485 000	-455 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 919 028	-7 901 454	-7 056 200	-7 598 946
DRIFTSRESULTAT		1 482 659	157 566	897 800	358 054
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 306	2 373	0	0
Finanskostnader	13	-201 308	-248 057	-223 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-200 002	-245 684	-223 000	-152 000
ÅRSRESULTAT		1 282 657	-88 118	674 800	206 054
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-88 118		
Til opptjent egenkapital		1 282 657	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	22	433 533	499 413
Andre varige driftsmidler	15	66 378	123 503
SUM ANLEGGSMIDLER		64 654 181	64 777 186
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		76 869	375 353
Andre kortsiktige fordringer	16	76 958	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	35 670	194 536
Driftskonto OBOS-banken		763 035	598 131
Driftskonto OBOS-banken II		27 101	30 040
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 891	34 259
Sparekonto OBOS-banken		308 256	207 209
SUM OMLØPSMIDLER		1 300 780	1 439 529
SUM EIENDELER		65 954 961	66 216 715
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		27 709 349	26 426 692
SUM EGENKAPITAL		27 723 949	26 441 292
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 219 584	7 763 611
Borettsinnskudd	18	30 014 400	30 014 400
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	22	433 533	499 413
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 667 517	38 277 424
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		197 476	1 018 084
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	28 256	59 645



12

Nedre Silkestrå Borettslag

Påløpte renter		749	1 340
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	35 670	194 536
Annen kortsiktig gjeld	20	301 343	224 393
SUM KORTSIKTIG GJELD		563 494	1 497 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 954 961	66 216 715
Pantstillelse	21	44 016 776	14 173 276
Garantiansvar	22	3 348 691	4 952 700

Oslo, 19.03.2021

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Britt Leithe Bokhorst/s/

Fred Jørgensen/s/

Jens Christen Rolfsen/s/

Sindre Trandum/s/

Ann-cathrin Marcussen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 401 332
Brensel	2 146 833
Internett	402 960
Eiendomsskatt	183 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 135 121

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 334
Strøm el-billading	141 432
Tilskudd fra Enova	121 800
SUM ANDRE INNTEKTER	266 566

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-323 168
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 400
Påløpte feriepenger	-46 006
Fri bil, tlf etc.	-2 021
Naturalytelser speilkonto	2 021
Arbeidsgiveravgift	-83 877
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 472
Pensjonskostnader innskudd	-8 734
AFP-pensjon	-340
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-774
Yrkesskadeforsikring	-3 279
Gaver til ansatte	-5 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-476 910

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 643, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 700.

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

Juridisk bistand	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 729
Konsulentonorar, Fredrik Hoel	-3 502
SUM KONSULENTHONORAR	-17 388

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-551 328
Drift/vedlikehold VVS	-109 822
Drift/vedlikehold elektro	-62 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-518 402
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 375
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 280 431

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-175 937
Vann- og avløpsavgift	-926 218
Renovasjonsavgift	-82 257
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 184 413

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-138 223
Fjernvarme	-1 103 927
SUM ENERGI / FYRING	-1 242 150

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-22 755
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 019
Diverse leiekostnader/leasing	-9 140
Verktøy og redskaper	-3 828
Driftsmateriell	-21 512
Lyspærer og sikringer	-66
Renhold ved firmaer	-262 560
Andre fremmede tjenester	-7 514



Kontor- og datarekvisita	-2 933
Trykksaker	-3 078
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 643
Andre kontorkostnader	-2 946
Telefon/bredbånd	-2 021
Porto	-2 548
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 753
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-93 802
Kontingenter	-2 050
Gaver	-7 939
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-8 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-502 719

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 047
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	1 306

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 510
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 077
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 051
Andre rentekostnader	-20 605
SUM FINANSKOSTNADER	-201 308

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.498

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

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

Kostpris	29 391
Avskrevet tidligere	-29 390



16

Nedre Silkestrå Borettslag

		1
Sandsilo		
Kostpris	10 412	
Avskrevet tidligere	-10 411	
		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	29 643	
Avskrevet tidligere	-29 642	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2019	23 125	
Avskrevet tidligere	-4 625	
Avskrevet i år	-4 625	
		13 875
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	157 500	
Avskrevet tidligere	-52 500	
Avskrevet i år	-52 500	
		52 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	66 378

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-57 125**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota med fakturadato i 2021, gjelder 2020	4 098
Fakturert Øvre Silkestrå Borettslag i 2021, gjelder 2020	72 860
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	76 958

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 028 363	
Nedbetalt i år	47 298	
		-3 981 065

Obos-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2018	-3 798 377	
Økning i 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	621 893	
Nedbetalt i år	437 965	
		-3 238 519

OBOS-Banken - lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-203 500
Økning i 2017	-3 060 000
Økning i 2018	-1 036 500
Nedbetalt tidligere	212 873
Nedbetalt i år	4 087 127
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 219 584

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-29 843 500
Tilført i 2013	-170 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-30 014 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 891
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 365
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-28 256

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 006
Skylder Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie	-12 737
Påløpte kostnader	-242 601
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-301 343

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
Pantelån	7 219 584
TOTALT	37 233 984

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

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

NOTE: 22**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESPANLEGG**

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

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



Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpelsug SE og utgjør kr.3 348 691.

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

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



Innkommne saker:

Sak 5. Forslag om innendørs sykkelparkering.

Det oppleves store utfordringer med hververk og tyveri av sykler på uteplassene. En «innendørs» eller eventuelt sikret sykkelparkering hadde vært en fint tiltak for eventuelt sykler av litt verdi som man ønsker parkere der. Man kan også søke midler , støtte for dette via Oslo Kommune.

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede mulighetene for bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget vårt

Saken er fremmet av

Robin Kaspersen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Styret bes om å utrede mulighetene for bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget vårt

Sak 6. Forslag om skjøtsel av grøntanlegget.

Gjennom årene har grøntanlegget til Nedre Silkestrå BRL blitt skjøttet svært ulikt. Tidlig-blostringende busker setter blomsterknopper året før blomstring og må beskjæres rett etter blomstringen dersom de skal blomstre året etter. I 2020 ble de fleste feltene med slike busker beskåret så sent at før sommeren i år vil bli uvanlig lite blomstring i borettslaget.

Vedtaksforslaget er ment å bidra til at dette ikke utvikler seg til en ny strategi for driften av anlegget.

Forslag til vedtak

Grøntanlegget til Nedre Silkestrå BRL skjøttes slik at årlig blomstring prioriteres, også for de tidlig-blostringende buskfeltene.

**Saken er fremmet av**

Stig Hvoslef

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Begrunnelse:

Styret har forelagt forslaget for anleggsgartner Pål Lindland i Oslo Park og Hage AS og han uttaler: "Plantefelt kan enten klippes ofte for å se velstelt ut mesteparten av året, eller de kan slippes fri (ikke klippes) for å danne blomsteranlegg. Jeg har vel nevnt dette valgdilemma noen ganger de siste årene og dere må velge. Dersom man ønsker plantefelt som holdes under vindushøyde og som er nyklipt trengs da 3 klippinger hver sesong. Dette er ikke forenelig med å la tidlig blomstrende busker utvikle blomsteranlegg året i forveien. Syrin, Grefsheimspirea, Fagerbusk og Sjasmin er de tre planteslagene som er berørt av dette i Silkestrå. Jeg vil anbefale dere å bytte ut noen av de gamle buskfeltene med lavtvoksende alternativer som blomstrer lenge. Hortensia er da et spennende valg. Potentilla blomstrer lenge og på årsskudd, det gjør vedlikehold enklere fordi da kan de stusses om høsten og allikevel blomstre rikt neste sommer. Potentilla finnes i rosa og hvite fargevarianter – ikke bare de vanlige gule. Japanspirea finnes i mange varianter er et godt valg og blomstrer på årets skudd (kan da klippes om høsten). Geranium Rozanne får (i sol) masse blå blomster og blomstrer lenge, dette er en staude så den visner helt ned hver høst."

Styret anser at det er viktig å skjømte anlegget på en profesjonell og gjennomført måte og at vi har et balansert og velstelt grøntanlegg. Av HMS hensyn mener vi også det er viktig å holde en del av buskene lave for god oversikt, slik at ingen barn eller voksne blir skadet på tun eller gangveier, se Husordensreglene punkt 6: "Hekker og beplantning rundt terrasse skal ha en maksimal høyde på 180 cm målt fra bakkenivå. Styret kan skjønnsmessig bestemme at beplantning skal være lavere eller ikke kan plantes, blant annet på grunn av HMS-krav / fare pga trafikk og kjøring/snømåking på tunene."

Styret ønsker på sikt å bytte ut noe av grøntanlegget på Nedre Silkestrå med blomstrende prydbusker, for eksempel Hortensia. Styret har full tillit til gartner Pål Lindland faglige råd og vil følge disse i det videre arbeidet med å holde vårt grøntanlegg i god form til glede for alle.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Grøntanlegget til Nedre Silkestrå BRL skjottes slik at årlig blomstring prioriteres, også for de tidlig-blostmrende buskfeltene.

Sak 7. Forslag om ugyldig vedtak på ekstraordinær generalforsamling oktober 2020.

På den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2020 kan det tyde på at det ble begått saksbehandlingsfeil av en slik art at den kan ha virket bestemmende på den ekstraordinære generalforsamlingens vedtak. Som følge av saksbehandlingsfeilen er vedtaket ugyldig og styret kan ikke iverksette tiltak som å engasjere advokat til å vurdere saken, eller «melde borettslaget ut av SVS» i kraft av vedtaket. For dette kreves et nytt, gyldig vedtak. Det ble under den ekstraordinære generalforsamlingen fremsatt begrunnede benkeforslag og ingen av disse ble tatt opp til votering da det ble hevdet av styremedlem Sindre Trandum og nestleder Ann-Cathrin Marcussen at det ikke var mulighet til å kreve votering over nye mandat eller forslag eller at det kunne fremmes forslag om endret tekst eller nye forslag til vedtak, og at man da ikke kunne votere over annet enn forslaget slik det lød i innkallingen og at det ikke var anledning til å stemme over 'benkeforslag' i en digital generalforsamling. Juridisk sett er ikke dette riktig. Hvilke saker som kan behandles på ekstraordinær generalforsamling er regulert i borettslagsloven § 7-8. Det følger her at «Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer...». Begrensningen i generalforsamlingens kompetanse ligger i at borettslaget ikke kan behandle «andre saker» enn de som er nevnt i innkallingen. Bestemmelsen hindrer ikke at det behandles alternative forslag, så lenge man befinner seg innenfor rammene av samme sak. Når benkeforlaget ligger innenfor/er mindre vidtgående enn det forslaget som i utgangspunktet ligger til votering skal vedtaket tas opp til votering, med mindre forslagsstilleren trekker forslaget. Benkeforslagene som ble stilt angikk samme sak som forslaget fra styret: borettslagets forhold til SVS. Benkeforslagene var også mindre vidtgående enn styrets forslag. I denne situasjonen pliktet derfor møtelederen (styrelederen, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd) å sørge for benkeforslagene ble tatt opp til votering. Da dette ikke ble gjort foreligger det en saksbehandlingsfeil og vedtaket knyttet til sak nr 3 er således ugyldig. Siden driftsproblemene med søppelsuget er løst skal anlegget også kunne benyttes av Nedre Silkestrå BRL.

Forslag til vedtak

- «Vedtaket knyttet til sak nummer tre under ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020 er ugyldig. • Styret skal legge frem resultatet av utredningen om SVS-tilhørighet vedtatt av Nedre Silkestrås generalforsamling i 2019, og skissere en alternativ, permanent løsning for søppelhåndteringen, med oversikt over alle økonomiske konsekvenser knyttet til investerings- og driftskostnader. Videre skal styret legge frem status på dialogen med SVS og belyse alle

aspekter ved denne. Styret skal også opplyse om hvem som yter Nedre Silkestrå Borettslag med juridisk bistand. • Så lenge søppelsuget er i driftsmessig stand og borettslaget betaler sin andel av SVS-driften skal styret i Nedre Silkestrå BRL besørge at alle andelseiere gis umiddelbar tilgang til søppelsuget.»

Saken er fremmet av

Signe Kongestøl

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse:

Styret har forelagt saken for OBOS advokatene som uttaler: "Advokatene i OBOS deler ikke oppfatningen om at det skjedde en saksbehandlingsfeil som førte til at vedtaket ble ugyldig. For det første er borettslagsloven basert på fysiske møter. På tidspunktet møtet ble avholdt gjaldt en midlertidig forskrift som ga hjemmel for å avholde digitale møter til tross for at det ikke var hjemmel i loven for å gjøre det. OBOS var den forretningsføreren i Norge som hadde kommet lengst i utviklingen av digitale møter, men løsningen var ny og under utvikling. Løsningen har blant annet begrensninger når det kommer til muligheten for å komme med benkeforslag. Når det gjaldt denne saken konkret hadde mange av andelseierne i borettslaget allerede avgitt stemme i saken og gjort seg ferdige med møtet da benkeforslaget kom. Det var umulig å gjennomføre avstemmingen på den måten Kongestøl foreslo. Styret var ikke forpliktet til det umulige, og under de forutsetningene møtet ble avholdt er det ikke naturlig å rubrisere dette som en saksbehandlingsfeil. Og hvis man likevel ser på dette som en saksbehandlingsfeil, fremstår det som tvilsomt at feilen har hatt betydning for resultatet. Deltakelsen på møtet var oppsiktsvekkende høy (ca. 80 % deltakelse mot normalt i borettslaget om lag 20-25 %). Antallet andelseiere som stilte seg bak styrets forslag i det digitale møtet var altså langt høyere enn det ville vært dersom det var avholdt et fysisk møte. Uansett om det er begått en saksbehandlingsfeil eller ikke, eller om saksbehandlingsfeilen har innvirket på avstemmingsresultatet eller ikke, må den som hevder at et generalforsamlingsvedtak er ugyldig angripe vedtaket rettslig, ved søksmål med påstand om ugyldighet."

Styret har arbeidet på bakgrunn av vedtaket fra ordinær generalforsamling i 2019 og viser til utredning i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020. Styret er av den oppfatning at vedtak fra den ekstraordinære generalforsamlingen ii oktober 2020 med 2/3 dels flertall er gyldig.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

- «Vedtaket knyttet til sak nummer tre under ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020 er ugyldig.
- Styret skal legge frem resultatet av utredningen om SVS-tilhørighet vedtatt av Nedre Silkestrås generalforsamling i 2019, og skissere en alternativ, permanent løsning for søppelhåndteringen, med oversikt over alle økonomiske konsekvenser knyttet til investerings- og driftskostnader. Videre skal styret legge frem status på dialogen med SVS og belyse alle aspekter ved denne. Styret skal også opplyse om hvem som yter Nedre Silkestrå Borettslag med juridisk bistand.
- Så lenge søppelsuget er i driftsmessig stand og borettslaget betaler sin andel av SVS-driften skal styret i Nedre Silkestrå BRL besørge at alle andelseiere gis umiddelbar tilgang til søppelsuget.»

Sak 8. Forslag om renovasjon.

Casinetto BRL installerte permanente avfallsbrønner fordi Oslo kommune (REN) ikke godtok ordningen med containere av samme type som Nedre Silkestrå BRL nå benytter. Kommunens krav til renovasjons- og gjenvinningsetat (REG) bør avklares så raskt som mulig, slik at det kan legges en langsiktig plan for en permanent, alternativ løsning for avfallshåndteringen på Nedre Silkestrå. Dagens løsning er uansett utilfredsstillende, ettersom den innebærer (permanent) bruk av parsellhagelagets fellesareal.

Forslag til vedtak

Styret i Nedre Silkestrå BRL informerer beboerne innen utgangen av mai 2021 om hvilke krav Oslo kommune stiller til en permanent renovasjonsordning for Nedre Silkestrå. Innen utgangen av september 2021 presenteres beboerne for styrets løsningsforslag med kostnadsestimat.

Saken er fremmet av

Daniel Vogel Kjos

Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til forslaget.

Begrunnelse:

Styret tar ikke stilling til forslaget, idet forslaget inneholder faktiske feil. Våre containere står på Oslo kommunes grunn og er en del av det ordinære avfallshåndteringstilbudet som Oslo kommune har plikt til å tilby. Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget, vil styret så langt det lar seg gjøre, sende ut informasjonen som etterspørres.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Styret i Nedre Silkestrå BRL informerer beboerne innen utgangen av mai 2021 om hvilke krav Oslo kommune stiller til en permanent renovasjonsordning for Nedre Silkestrå. Innen utgangen av september 2021 presenteres beboerne for styrets løsningsforslag med kostnadsestimat.

Sak 9. Forslag om å sette søppelsuget i drift igjen.

I følge styreleder for Sameiet Skøyen Vest Søppelsug (SVS) ble Nedre Silkestrå BRL varslet rett før jul i fjor om at søppelsuget er reparert og kan settes i drift igjen. Dette har ikke styret informert beboerne om på borettslagets nettsted. Fortsatt betaler borettslaget snaut 20 % av kostnadene for driften av SVS. Så lenge kostnaden for søppelsuget bæres av beboerne, er det urimelig at beboerne ikke får tilgang til tilbudet.

Forslag til vedtak

Styret i Nedre Silkestrå BRL gir beboerne umiddelbar tilgang til søppelsuget, og tilgang så lenge anlegget er i driftsmessig stand og borettslaget ikke har fritak fra å betale sin del av SVS-driften.

Saken er fremmet av

Daniel Vogel Kjos

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse:

Ekstraordinær generalforsamling vedtok den 27 oktober 2020 med 2/3 dels flertall å starte prosessen med å "tre ut" av søppelsuget. Styret har varslet de øvrige sameierne i SVS om at vi har sluttet å betale driftskostnader. Anlegget er i svært dårlig forfatning og nye propper vil oppstå



ved gjenopptak av bruk av anlegget. Så lenge vi ikke betaler for driften, kan vi heller ikke benytte anlegget. Styret er i god dialog med de øvrige sameierne om en permanent løsning for uttredden.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Styret i Nedre Silkestrå BRL gir beboerne umiddelbar tilgang til søppelsuget, og tilgang så lenge anlegget er i driftsmessig stand og borettslaget ikke har fritak fra å betale sin del av SVS-driften.

Sak 10. Forslag om funksjonstid for styret – endring av vedtekter.

Styret i Nedre Silkestrå BRL har hatt de samme medlemmene i ulike funksjoner i lang tid og det er de samme navnene som går igjen år etter år. Det er ikke uvanlig at man setter en maks funksjonstid for styrets medlemmer, inkludert leder og nestleder. Dette sikrer også at nye krefter slipper til. Styrets sammensetning bør også reflektere det at det kommer nye andelseiere til. Videre foreslås at Styret i Nedre Silkestrå BRL utvides med ett medlem i 2021 slik at to nye medlemmer blir valgt inn i tillegg til styreleder, og reduseres med ett medlem fra 2022 slik at det også dette året velges to nye styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-1 endres og det gjøres følgende tilføyelse i andre ledd: 8-1 Styret (2)
Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Maksimal funksjonstid for styremedlemmer og varamedlemmer er tre perioder, eller 6 år.
Styreleder og styrets nestleder kan gjenvelges en gang. Vedtak vedrørende
antal styremedlemmer: Styret i Nedre Silkestrå BRL utvides med ett medlem i 2021 slik at to nye medlemmer blir valgt inn i tillegg til styreleder, og reduseres med ett medlem fra 2022 slik at det også dette året velges to nye styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Saken er fremmet av

Signe Kongestøl

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse:

Styret har forelagt saken for OBOS advokatene som uttaler: "I forslaget hevdes det



innledningsvis at det ikke er uvanlig at man setter en maks funksjonstid for styremedlemmer. Advokatene i OBOS mener på sin side at dette er uvanlig. Det klare utgangspunktet etter loven er at generalforsamlingen står fritt til å velge styremedlemmene. Rådet er også at vedtektene er fleksible på dette punktet, da erfaringen er at det kan oppstå vanskeligheter med å finne kandidater til vervene. I nye borettslag OBOS etablerer, formuleres vedtektene gjerne slik at styret skal bestå av styreleder og to -fire styremedlemmer. På denne måten kan antallet endres utfra behovet. Generalforsamlingen i 2021 kan for øvrig ikke beslutte hvilket antall styremedlemmer generalforsamlingen i 2022 skal velge.”

Styret deler ikke forslagsstillers beskrivelse av faktum. Det er og har vært en jevn og god utskifting av styremedlemmer opp gjennom årene. Styret mener det er viktig å bevare muligheten for å sikre kontinuitet og samtidig som man har en god utskifting av medlemmer til de ulike verv. Det er viktig at styremedlemmer får tilstrekkelig tid til å komme inn i oppgavene. I særlig grad gjelder dette styreleder som er på valg hvert år. Det vil være uforsvarlig å skifte styreleder hvert år eller annethvert år. Dette mener vi er grunnleggende for å sikre en best mulig ivaretagelse av fellesskapets midler. Styret har ellers stor tiltro til valgkomiteen.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Vedtektenes § 8-1 endres og det gjøres følgende tilføyelse i andre ledd:

8-1 Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Maksimal funksjonstid for styremedlemmer og varamedlemmer er tre perioder, eller 6 år. Styreleder og styrets nestleder kan gjenvelges en gang.

Vedtak vedrørende antal styremedlemmer:

Styret i Nedre Silkestrå BRL utvides med ett medlem i 2021 slik at to nye medlemmer blir valgt inn i tillegg til styreleder, og reduseres med ett medlem fra 2022 slik at det også dette året velges to nye styremedlemmer i tillegg til styreleder.



Sak 11. Forslag om retningslinjer for valgkomiteen.

Gjennom årene har valgkomiteene hatt ulike kriterier for styrerepresentasjon, og dette har gitt seg utslag i styrenes sammensetning. Det vil være betryggende for beboerne at valgkomiteen følger fastsatte retningslinjer som kan sikre at framtidige styrer representerer ulike interesser og erfaringer som er relevante for borettslagets drift. Valgkomiteen og dens arbeid er ikke nevnt i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen arbeider etter følgende retningslinjer for styresammensetning: Representasjon fra alle tun, representasjon av beboere fra loft, sokkel og mellom-etasjer, kjønnsbalanse så godt det lar seg gjøre, blanding av relativt nyinnflyttede og lengeboende, samt representativ aldersspredning.

Saken er fremmet av

Stig Hvoslef

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse:

Styret er ikke enige i påstanden om at det eksisterer eller har eksistert ulike kriterier for valgkomiteen opp gjennom årene. Styret har stor tiltro til valgkomiteen og at den til enhver tid arbeider for en god og bred sammensetning i styret og øvrige verv. Styret har forelagt forslaget for den nåværende valgkomiteen og de uttaler:

“Valgkomiteen arbeider etter retningslinjer fra Obos, <https://www.obos.no/styre/tips-og-rad/nyheter-forvaltning/veien-til-nytt-styre>

Ytterligere føringer som beskrevet i forslag vil være vanskelig å gjennomføre i praksis, og valgkomiteen støtter derfor ikke forslaget.”

Styret anser at det å sitte i styret i et borettslag er en krevende og til tider utsatt posisjon, og det å sette ytterligere krav til valgkomiteens arbeid, vil være uheldig og gjøre valgkomiteens arbeid vanskeligere enn det allerede er.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Valgkomiteen arbeider etter følgende retningslinjer for styresammensetning: Representasjon fra alle tun, representasjon av beboere fra loft, sokkel og mellom-etasjer, kjønnsbalanse så godt det lar seg gjøre, blanding av relativt nyinnflyttete og lengeboende, samt representativ aldersspredning.

Sak 12. Forslag om varamedlemmers involvering i styrets arbeid.

Borettslagsstyrene har hatt ulik praksis for involvering av de valgte varamedlemmene. Noen styrer har hatt praksis i tråd med dette vedtaksforslaget, mens andre har latt være å involvere styrets varamedlemmer i det hele tatt (f. eks. det sittende styret i NS BRL). Det er uheldig å ikke holde varamedlemmer løpende informert, dels fordi det innebærer et demokratisk underskudd, dels fordi det vanskeliggjør inntreden i styret ved forfall og dels fordi det begrenser den samlede kompetansen om borettslagets drift. Det gjør dessuten valgkomiteens arbeid vanskeligere.

Forslag til vedtak

Varamedlemmer til styret i Nedre Silkestrå BRL skal få tilsendt sakspapirer og referat fra styremøter på lik linje med styrets ordinære medlemmer.

Saken er fremmet av

Edvin Wilhelm Johannesen

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Begrunnelse:

Styret har forelagt forslaget for OBOS Advokatene som utalte: "Generalforsamlingen kan ikke instruere styret til å sende varamedlemmene sakspapirer og referat fra styremøter. Styret kan selv bestemme hvordan det arbeider og graden av involvering av varamedlemmer."

Styret vurderer løpende behov for involvering av varamedlemmer.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning**Forslag**

Varamedlemmer til styret i Nedre Silkestrå BRL skal få tilsendt sakspapirer og referat fra styremøter på lik linje med styrets ordinære medlemmer.

Sak 13. Forslag om oversikt over styremøter(styrekalender) og saksliste.

Kommunikasjon er nøkkelen til et godt bo og -arbeidsmiljø og andelseierne kan ha behov for, og også rett til opplysninger knyttet til saker som behandles av styret. Det er over flere år etterlyst bedre informasjon fra styret av beboerne ved ulike anledninger. Ved å legge ut saksliste stimuleres beboerne til økt engasjement til beste for borettslaget. En del av styrets saker er knyttet til enkelte beboere og kan være underlagt taushetsplikt, men saker som vedrører tiltak ved fellesarealer skal ha lav terskel for å gi andelseieren rett til opplysninger. Saker vedrørende enkeltbeboere skal selvsagt anonymiseres slik at vedkommende ikke kan identifiseres og er ikke dette mulig skal saken utelates fra oversikten.

Forslag til vedtak

Styret i Nedre Silkestrå BRL skal legge ut en møtekalender som viser når det planlegges styremøter for minimum 6 måneder frem i tid. Senest en uke før et styremøtet skal saksliste gjøres kjent på borettslagets nettsted. I saker av person-sensitiv karakter offentliggjøres kun sakens overskrift uten sensitiv informasjon, eller den utelates helt. Styret skal vurdere å gjeninnføre praksis vedrørende å gjøre styreprotokollene tilgjengelige for andelseierne.

Saken er fremmet av

Signe Kongestøl

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Begrunnelse:

Styret har det siste året tatt hjemmesiden Vibbo i bruk, og legger ut så mye informasjon der som mulig. Dette for at beboere skal få vite hva styret arbeider med. Nyheter om dette oppdateres regelmessig, og det er styrets håp at dette vil ivareta andelseiernes informasjonsbehov. Styret minner videre om at styrevervene ikke er fulltids stillinger, og at det ville innebære et stort merarbeid for styret om det i tillegg skulle legge ut de forespurte dokumentene.



Det er dessuten vanskelig for styret å fremlegge en liste over styremøtedatoer et halvt år frem i tid. Styremøter avholdes ved behov, og vil avhenge av antallet og omfanget av innkomne saker. Av og til kan innkomne saker tilsi at det avholdes ekstraordinære styremøter, mens andre ganger kan et planlagt møte avlyses på grunn av at det ikke foreligger saker til behandling. Andelseierne kan gjennom hele året spille inn saker til styret, som da vil bli behandlet i neste styremøte. Vi ser ikke helt hvordan en terminliste skal endre graden av andelseiernes engasjement i driften av borettslaget. De fleste av henvendelsene fra andelseierne svares for øvrig ut fortløpende, uavhengig av styremøtebehandling.

Ellers er det også styrets oppfatning at styret selv velger sin arbeidsform og hvordan kommunikasjonen med andelseierne ivaretas. Dette er derfor strengt tatt ikke noe generalforsamlingen kan beslutte.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Styret i Nedre Silkestrå BRL skal legge ut en møtekalender som viser når det planlegges styremøter for minimum 6 måneder frem i tid.

Senest en uke før et styremøtet skal sakliste gjøres kjent på borettslagets nettsted. I saker av person-sensitiv karakter offentliggjøres kun sakens overskrift uten sensitiv informasjon, eller den utelates helt.

Styret skal vurdere å gjeninnføre praksis vedrørende å gjøre styreprotokollene tilgjengelige for andelseierne.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i perioden 01.3.2020 til 01.3.2021

Nåværende styre hadde konstituerende styremøte etter avslutning av digital generalforsamling 28 mai 2020.

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

Antall styremøter

I perioden 1 mars 2020 til og med 1 mars 2021 har styret avholdt 15 styremøter og behandlet 197 saker. Styret har godkjent 11 nye andelseiere. Styrets protokoll sendes til OBOS for arkivering fortløpende. Styret har også hatt to møter med valgkomiteen og redegjort for styrets arbeidsmåte og samhandling.

Styret har hatt regnskapsmøter og budsjettmøter via Teams med OBOS forvaltningsrådgiver.

Vi har deltatt på flere webinar kurs i regi av Obos. Dette har vært lærerikt og interessant. Styrets representant i Nedre Silkestrå barnehage har vært Ann-Cathrin Marcussen. Styrets representant i Skøyen Vest Sjøpelsug har vært Jens Rolfsen.

Bruken av styrerommet i det nedlagte vaskeriet i nr 12

Styret har avholdt styremøtene i det styrerommet i nr 12 der det har vært fysisk mulig. Styret er svært fornøyd med å ha fått et arbeidsrom som sikrer både forsvarlig oppbevaring av dokumentasjon og at taushetsplikt og øvrige personvernkrav er oppfylt. I tillegg til styremøtene har Styret brukt rommet som arbeidsrom og gjennomført møter i forbindelse med innkjøp og håndtering av oppdragstakere mv, møter med ansatte/medarbeidersamtaler og lignende. I tillegg har rommet vært utlånt til valgkomiteen og til styret i Nedre Silkestrå barnehage.

Kontakt med OBOS-rådgiver

Styret har hatt godt samarbeid med OBOS-rådgiver Espen Holter-Pedersen. Det siste året har medført ekstraarbeid særlig for styreleder, i forbindelse med gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling om fullmakt til å finne en best mulig løsning for uttreden av SVS. Styret har hatt omfattende kontakt med rådgiver når det gjelder forvaltningen av økonomien og spørsmål rundt de valg som har måttet gjøres for å rette opp økonomien etter tidligere års underskudd.

Borettslagets hjemmeside VIBBO

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

Styrets ordinære arbeid

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

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

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

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

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

Små og store tiltak

Medaljen for lang og tro tjeneste til vaktmester Paul Storberget: Den 14 august 2020 overrakte styret medaljen for lang og tro tjeneste til vår vaktmester Paul. Han har vært ansatt hos oss i 37 år. Selv om korona-situasjonen dessverre hindret oss i å lage en stor fest med nåværende og tidligere beboere, ble det en høytidelig seremoni som markerte hans trofaste innsats gjennom alle disse årene. Vi er takknemlige for alt han har bidratt med til vårt borettslag både faglig, driftsmessig og ikke minst sosialt.

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

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

Sjøpelsjaktene har vært stengt siden 12 juni 2020 på grunn av de svært høye kostnadene ved bruk av SVS. Det var stadige propper på grunn av feilbruk ved at det ble kastet matavfall, tungt og vått restavfall, større gjenstander og avfall fra oppussing osv. i søppelsuget. I tillegg er rørene i vår del av anlegget i svært dårlig forfatning. Se forøvrig punktet om "Sameiet Skøyen Vest Søppelsug, SVS" nedenfor.

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



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

Belysning i grusbakken: Styret fikk i den mørke tiden på høsten 2020 mange henvendelser om at lampene stadig gikk i stykker i grusbakken. Mange var engstelige for å gå der og styret valgte å installere nye lampetopper med Led-pærer. Dette sparer både strøm og er mye billigere i drift og vedlikehold. Vi setter tryggheten til beboere høyt.

Bekjempelse av skadedyr: Borettslaget har løpende kjøp av tjenester fra Anticimex for bekjempelse av skadedyr. Det er satt ut kasser som fanger rotter på ulike steder rundt på fellesområdet. Etter episoder med rotter i kjellere, har styret trappet kraftig opp arbeidet med å forebygge skadedyrsproblemet. Det er blant annet skiftet ut flere ventiler for å forebygge at rotter kan trenge seg inn i kjellere. Noen uheldige beboere ble utsatt for mus i kjellerbod og vaktmester Paul Storberget gjorde en stor innsats for å rydde opp og håndtere saken.

Oppgradering av grønt tun: Styret inngikk avtale med firmaet Trigonor AS som vant anbudsrunder om rehabiliteringen av grønt tun. Arbeidet ble gjennomført hurtig og smidig med alle HMS-tiltak på plass under oppsettingen. Grønt tun har nå fått en flott ny lekeplass og en sosial-plass med langbord til glede for store og små. Styret er svært fornøyd med alle de hyggelige og positive tilbakemeldingene fra beboerne om resultatet!

Neste trinn i oppgradering av utearealene: Rødt tun skal oppgraderes i løpet av våren 2021. Da gjenstår blått tun og det vil styret oppgradere så snart økonomien tillater dette.

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

Sameie med Øvre Silkestrå borettslag: Styret setter stor pris på det gode samarbeidet med Øvre Silkestrå. Vi har fortsatt ordningen med å eie en del store redskaper i sameie med dem, slik som traktor, feiemaskin osv. Ny gressklipper ble kjøpt inn våren/sommeren 2020.

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

Diverse vedlikehold: Det har vært foretatt opprydning i sykler som var plassert i sykkelstativene. Sykler som ikke ble hentet av eiere, ble gitt bort til loppemarkedet som Peik skolekorps arrangerer.

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

Huskestativene har vært sjekket og vedlikeholdt av vaktmester.

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

Vi fortsetter arbeidet med utskifting av ødelagte vinduer i oppganger og i noen av leilighetene der dette er nødvendig.

Vaktmester

Vaktmester Paul Storberget jobber nå i en 60% stilling og vil være tilgjengelig mandag til onsdag hver uke. Hans mobiltelefon er 95871947 og han kan kontaktes mellom 07 og 14:30 disse dagene.

Økonomien i borettslaget

Styret har de siste periodene jobbet aktivt og målrettet med å rette opp og forbedre økonomien i borettslaget. For ordens skyld opplyser vi om at det sittende styret ikke er bundet av eller ansvarlige for tidligere styrers disponeringer. Styret har søkt og fått innvilget en rekke tilskudd i løpet av de siste årene, blant annet «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake»: Styret har søkt og fått innvilget støtte til oppgradering av tun og aktivitetsapparater med kr 73.500,- Pengene ventes å komme inn i løpet av mars 2021.

Styret bestemte å øke felleskostnadsdelen av husleien med 2 % fra 1.1.2021. Det sittende styret vil vurdere å fortsette å justere felleskostnadsdelen av husleien i takt med endringer i kommunale utgifter og i konsumprisindeksen.

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

HMS og internkontroll

Styret jobber som før systematisk og målrettet med HMS-arbeidet. Fred Jørgensen er styrets HMS-ansvarlige. Styret har det overordnede HMS-ansvaret for Borettslaget.

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

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

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

Følgende HMS-tiltak er gjennomført:

- Egenkontroll av el-anlegg: Total gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesområder/felles bygningsmasse er påbudt å gjennomføre hvert 10 år. Dette ble gjennomført som planlagt i mars 2019.
- Informasjon om HMS i boligselskap er lagt ut på www.vibbo.no/nedre-silkestra. Dette ble delt ut i alle postkasser i slutten av november 2020.
- Styret har utarbeidet sjekklister for egenkontroll av el-anlegg og brann-utstyr i leilighetene. Dette ligger på www.vibbo.no/nedre-silkestra under tema HMS og ble også delt ut i alle postkasser i november 2020.
- HMS-ansvarlig Fred Jørgensen har foretatt vernerunde med vaktmester Paul Storberget. Det er innført rutine om visuell sjekk av elbil-anlegget og dette gjøres ukentlig av Paul Storberget som rapporterer eventuelle avvik.
- Installert miljøvennlige og energibesparende LED-belysning i grusbakken.
- Ut plassert store flasker med desinfeksjons sprit i hver oppgang.

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

Borettslagets grøntanlegg

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

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

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)

Sjøpelsuget ble etablert som et pilot -prosjekt fra Oslo kommunes side da borettslagene i området ble bygget på tidlig 1980-tallet. Håpet og hensikten var at sjøpelsuget skulle være en miljøvennlig, bærekraftig og ressursbesparende måte å håndtere avfallet fra husholdningene i de fem borettslagene i området. Da Oslo kommune ikke lenger ønsket å drive anlegget fordi det viste seg for dyrt og ikke ga det ønskede resultatet, ville kommunen legge ned anlegget. De fem borettslagene fikk forhandlet seg frem til å overta sjøpelsuget vederlagsfritt. Borettslagene Øvre Silkestrå og Nedre Silkestrå, Casinetto, Hoffsgrenda og sameiet Skøyen Terrasse ble da sameiere i SVS. I tillegg benytter Skøyen senior senter anlegget. Etter alvorlige skader på rørsystemet hos Casinetto borettslag fra 2016-2017 sluttet de å bruke anlegget og ble fra 2018 passive sameiere i SVS. Sameieavtalen løper fram til 1.1.2027. Borettslagets representant i 2020 har vært Jens Rolfsen.

Gjennom mange år har sjøpelsuget vært meget dyrt i drift. Flere beboere har stilt spørsmål ved fornuften i å bruke så mye penger av fellesskapets midler til avfallshåndtering. Våre beboere er svært miljøbevisste og satt frem ønsker om

avfallshåndtering som tilfredstiller Oslo Kommunes krav til kildesortering. Borettslaget vårt har derfor i mange år hatt avfallshåndtering fra Oslo kommune som dekker alle typer husholdningsavfall, papir, glass, metall, blå poser med plast, grønne poser med matavfall og restavfall vanlige poser.

I den ordinære generalforsamlingen i 2019 ble det satt frem forslag fra beboerne og det ble fattet følgende vedtak med enstemmig flertall:

«Styret bes utrede hvordan borettslaget kan si opp sameieavtalen med SVS».

Resultatet av styrets utredning fremgår av innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2020. Her ble det fattet følgende vedtak med 2/3 flertall:

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

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

Styret startet med å innlede dialog med sameierne Øvre Silkestrå borettslag, Hoffgrenda borettslag og Skøyen terrasse sameie og opplyste om generalforsamlingens vedtak. Vi har også holdt Casinetto borettslag orientert underveis, siden de er passiv sameier.

Styret har hatt god dialog med Øvre Silkestrå borettslag om vår uttreden. De uttrykker forståelse for vårt syn og vil ikke motsette seg at vi får en passiv sameier-rolle dersom dette ikke påfører de gjenværende sameierne vesentlig høyere utgifter. Styret anser det svært viktig å beholde det gode naboskapet særlig med Øvre Silkestrå fordi vi eier både redskap som traktor og andre maskiner og har nært samarbeid med vaktmester-tjenester.

Styret fremsatte anmodning om å innbetale vår andel av fellesgjeld i SVS slik vi fikk fullmakt til av den ekstraordinære generalforsamlingen (se innkallingen). Vår andel var NOK 699.400,- og dette ble gjennomført i slutten av februar 2021. Styret konstaterer at de lånebetingelser som vi nå har oppnådd i OBOS banken er gunstigere enn det driftsstyret i SVS hadde på fellesgjelden. Etter at vi ba om å innbetale vår andel, fulgte de andre tre sameierne etter og valgte å innfri på samme måte som oss. Dette er vi meget tilfreds med.

Styret har videre fortsatt arbeidet med analyse av de økonomiske realitetene for vår bruk av søppelsguget og gjort en svært grundig gjennomgang av SVS-regnskapene i perioden 2018-2020.

Gjennomgangen viser at NSB står for en vesentlig (større) andel av de totale variable driftskostnader i SVS og at dette utgjør mer enn vår sameiebrøk. Kostnadene direkte knyttet til NSB sin bruk viser at vår bruk har påført SVS-driften store utgifter til driftsstans, propper og behov for manuell kjøring på grunn av for lavt luft sug i vår del av rørstrekket. Konklusjonen er at de gjenværende sameierne kommer gunstigere ut dersom NSB ikke bruker anlegget og blir passive sameiere eller på annen måte løses fra sameieavtalen (“trer ut”). Styret konkluderer med at det ikke er urimelige økonomiske konsekvenser for de tre andre sameierne ved at NSB ikke benytter anlegget og blir en passiv sameier (“uttreden”.)



Vi har som nevnt innledningsvis en konstruktiv dialog i våre forhandlinger med de tre aktive sameierne. De tre valgte å engasjere den samme advokaten som ble benyttet mot Casinetto borettslag i 2016-2018 da de ønsket å bli passive sameiere ("tre ut".) Siden de tre valgte å engasjere ekstern juridisk bistand, anså vi at det mest hensiktsmessig at også vi anskaffet råd fra ekstern juridisk rådgiver. Styret vurderte flere ulike leverandører av juridisk rådgivning, og valgte å benytte fordelene ved medlemskapet i Huseiernes Landsforbund som gir tilgang til juridisk bistand med sterkt reduserte priser. Vi har gjennom medlemskapet inngått avtale med advokatfirmaet Bing og Hodneland.

Kort oppsummert har vi så langt i forhandlingene meddelt at vi ønsker å finne en løsning som alle parter kan være fornøyd med, så langt dette er mulig innen rimelighetens grenser. Videre at vi mener – uansett hva sameieavtalen sier – har rett til å kreve sameiet oppløst, da intensjonene bak sameiet ikke lenger er oppfylt. SVS er verken en rimelig eller tidsriktig avfallsløsning og tilfredsstillende ikke krav til kildesortering.

Vi har så langt en konstruktiv dialog med sameierne, og fortsetter arbeidet for å finne en løsning som alle parter kan være fornøyd med.

Diverse informasjon

Renhold

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Nødnummer til TRYG forsikring er 91504040.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad sendes til nedresilkestra@styrerrommet.no eller legges i postkassen til Vaktmester Paul Storberget ved endeveggen i nr 7.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ta kontakt med OBOS på www.obos.no og følge anvisning gitt av OBOS avdeling Forkjøp eller ved å ringe OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Nedre Silkestrå Barnehage

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

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

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

Velferden

Nedre Silkestrå borettslag har en meget velfungerende velferdskomité. På grunn av pandemien/Covid-19-situasjonen ble det ikke arrangert dugnad i 2020, og mange av de andre tradisjonelle og hyggelige arrangementene måtte dessverre avlyses. Til tross for dette har velferdskomiteen gjort et flott arbeid og pyntet våre tun med juletrebelysning til

alles glede! Vi har også hatt besøk av Peik musikkorps og Skøyen skoles sangkor som har spilt og sunget for oss i førjulstiden. Det har vi alle satt stor pris på.

Nedre Silkestrå Parsellhagelag

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering LED-belysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå	Det er satt inn nye lampetopper med miljøvennlige og energibesparende led-pærer i lysmastene i grusbakken.
2020	Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass	Tunet ble oppgradert med nye lekeapparater med miljøvennlig kork-underlag. Deler av tunet ble planert ut og lagt heller, bygget en "sitte-tribune" og bygget et flott langbord for sosial hygge og samvær.
2020	Grøntarealene	Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær. Dette har vært særlig påkrevet av HMS-hensyn da grøntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklist og biler hadde dårlig sikt og farlige situasjoner oppstod.
2020	Elektrisk anlegg	Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene.
2019 - 2020	Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende led-belysning, grøntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grøntanlegg på tun
2018 - 2019	Infrastruktur elbil	Installasjon av kabler og klargjøring for ladepunkter.
2018	Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger.	Spylt og rengjort alle avløpsrør fra hver andel (grenrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødtilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene.
2017 - 2017	Rehabilitering av fasader, utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting postkasser, ringeklokkeanlegg mv	Rehabilitering og maling av alle trefasader og endevegger med nødvendig vedlikehold av trekledning og betong på alle bygg. Utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting av postkasser og nye oppslagstavler og installasjon av nytt ringeklokke-anlegg. OBOS Prosjekt benyttet som ansvarlig



2016 - 2017	Ny bredbånd- og TV-løsning	Utbygging av fiberoptisk tilbud for PC og TV, med god kapasitet. HomeNet vant anbudet med RiksTV som TV-leverandør.
2016 - 2016	Utebelysning mm	Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrrom i nr. 17 fjernvarme
2014 - 2014	Rehab. oppganger og fasader mm	Videreført oppgradering av grøntanlegg. Rustet opp grusveier og stanset ising i bakken til Øvre Silkestrå. Påbegynt betongrehabilitering av oppganger og fasader. Gjennomspyling av bunnledninger.
2013 - 2013	Grøntanlegg	Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.
2012 - 2012	Omlagging av varmtvann	Omlagging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme.
2010 - 2011	Sykkelparkering	Ihht grøntplan, etablering av fire nye sykkelparkeringsanlegg.
2009 - 2010	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan.
2007 - 2007	Oppgradering av kabeltv-anlegg	
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget	Oppussing av carportanlegget.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører	
2005 - 2005	Oppussing oppganger	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004 - 2004	Betongrehabilitering	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater.
2003 - 2003	Betongrehabilitering	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader
2002 - 2002	Asfaltering	Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001 - 2001	Grøntanlegg	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting.
2000 - 2000	Kanalrens og nye porter	
1999 - 1999	Trelemmer	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998 - 1998	Beising	Beising av restrende bygninger i borettslaget
1997 - 1997	Beising	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.



- 1996 - Reasfaltering over
- 1996 garasjene
- 1995 - Treverk på verandaer
- 1996 ble skiftet

Andre tema

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

Kontaktinformasjon

Beboere kan henvende seg til styret på epost eller papir:

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

Styret har som mål å besvare henvendelser så raskt som mulig.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Andre inntekter	2	2 850 248	3 382 609	3 154 000	3 154 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 850 248	3 382 609	3 154 000	3 154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	-14 523	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-105 000	-103 000	-103 000	-105 000
Revisjonshonorar	5	-11 870	-11 313	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-30 775	-30 775	-32 000	-32 000
Konsulenthonorar		0	-8 610	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 195 796	-2 548 100	-1 930 000	-2 250 000
Forsikringer		-39 189	-36 530	-39 000	-40 950
Energi/fyring		-346 756	-459 878	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	7	-17 334	-59 033	-50 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 761 525	-3 271 763	-2 586 000	-2 909 950
DRIFTSRESULTAT		88 723	110 846	568 000	244 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	48	660	0	0
Finanskostnader	9	-88 771	-111 506	-106 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 723	-110 846	-106 000	0
ÅRSRESULTAT		0	0	462 000	244 050



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	10	3 094 117	3 564 301
SUM ANLEGGSMIDLER		3 094 117	3 564 301
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	39 189
Andre kortsiktige fordringer	11	67 231	808 286
Driftskonto OBOS-banken		244 088	540 563
Sparekonto OBOS-banken		363	361
SUM OMLØPSMIDLER		311 682	1 388 398
SUM EIENDELER		3 405 799	4 952 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 094 118	3 564 302
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 094 118	3 564 302
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		311 301	432 442
Påløpte renter		380	655
Annen kortsiktig gjeld		0	955 300
SUM KORTSIKTIG GJELD		311 681	1 388 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 405 799	4 952 699



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 18.03.2021
Styret i Sameiet Skøyen Vest Sjøppelsug

Bjørn Kolstad

Arne Erik Hennum

Geir Lindblad

Jens Christen Rolfsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

ANDRE INNTEKTER

A-konto fra eierne	3 046 440
--------------------	-----------



Avregning mot lån 2020	-470 184
Avregning 2020	61 355
Hoff Trygdebolig	212 637
SUM ANDRE INNTEKTER	2 850 248

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 105 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 870.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 584 708
Drift/vedlikehold elektro	-22 696
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-588 392
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 195 796

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon, annet	-15 267
Bank- og kortgebyr	-2 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 334

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	46
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINNTEKTER	48

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 142
Renter på leverandørgjeld	-629
SUM FINANSKOSTNADER	-88 771

**NOTE: 10****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne jf note 12.

Opprinnelig 2010	10 000 000
Nedbetalt tidligere	-6 435 698
Nedbetalt i år	-470 184

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **3 094 117****NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Øvre Silkestrå Borettslag	14 651
Nedre Silkestrå Borettslag	12 736
Hoffsgrenda Borettslag	24 192
Skøyen Terrasse	9 775
Hoff Trygdebolig	5 877

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER **67 231****NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	6 435 698
Nedbetalt i år	470 184

-3 094 118

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 094 118**

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Nedre 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/490>

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

Eksempel:

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

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Nedre silkestrå (s.490)

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 innendørs sykkelparkering

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

Sak 6. Forslag om skjøtsel av grøntanlegget

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

Sak 7. Forslag om ugyldig vedtak på ekstraordinær generalforsamling oktober 2020

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

Sak 8. Forslag om renovasjon

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

Sak 9. Forslag om å sette søppelsuget i drift igjen

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

Sak 10. Forslag om funksjonstid for styret – endring av vedtekter

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

Sak 11. Forslag om retningslinjer for valgkomiteen

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

Sak 12. Forslag om varamedlemmers involvering i styrets arbeid

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

Sak 13. Forslag om oversikt over styremøter(styrekalender) og saksliste

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

Sak 14. Valg av delegert til obos generalforsamling

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

Sak 15. Valg av valgkomité

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

Sak 16. Valg av velferdskomité

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

Sak 17. Valg av tillitsvalgte

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

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