



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hani Al Saidy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 197 018	8 466 226
Sum inntekter		9 197 018	8 466 226
Kostnader			
Lønnskostnad		991 398	638 962
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 049	63 548
Annen driftskostnad		7 663 298	8 677 141
Sum kostnader		8 665 746	9 379 651
Driftsresultat		531 272	-913 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 364	1 041
Sum finansinntekter		4 364	1 041
Annen finanskostnad		242 387	159 541
Sum finanskostnader		242 387	159 541
Netto finans		-238 023	-158 500
Ordinært resultat før skattekostnad		293 249	-1 071 925
Ordinært resultat etter skattekostnad		293 249	-1 071 925
Årsresultat		293 249	-1 071 925
Totalresultat		293 249	-1 071 925
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 249	-1 071 925
Sum overføringer og disponeringer		293 249	-1 071 925



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 154 270	64 154 270
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 052	22 101
Sum varige driftsmidler		64 165 322	64 176 371
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		117 973	
Sum finansielle anleggsmidler		117 973	0
Sum anleggsmidler		64 283 295	64 176 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			33 365
Andre fordringer		128 370	207 451
Sum fordringer		128 370	240 816
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 857 896	1 631 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 857 896	1 631 047
Sum omløpsmidler		1 986 266	1 871 863
SUM EIENDELER		66 269 561	66 048 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 930 674	26 637 424
Sum opptjent egenkapital		26 930 674	26 637 424
Sum egenkapital		26 945 274	26 652 024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 996 730	8 184 664
Øvrig langsiktig gjeld		30 131 796	30 014 400
Sum annen langsiktig gjeld		38 128 526	38 199 064
Sum langsiktig gjeld		38 128 526	38 199 064
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 863	897
Leverandørgjeld		832 224	78 070
Skyldige offentlige avgifter		56 394	44 041
Annen kortsiktig gjeld		305 280	1 074 138
Sum kortsiktig gjeld		1 195 761	1 197 146
Sum gjeld		39 324 287	39 396 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 269 561	66 048 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545553

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hani Al Saidy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 197 018	8 466 226
Sum inntekter		9 197 018	8 466 226
Kostnader			
Lønnskostnad		991 398	638 962
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 049	63 548
Annen driftskostnad		7 663 298	8 677 141
Sum kostnader		8 665 746	9 379 651
Driftsresultat		531 272	-913 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 364	1 041
Sum finansinntekter		4 364	1 041
Annen finanskostnad		242 387	159 541
Sum finanskostnader		242 387	159 541
Netto finans		-238 023	-158 500
Ordinært resultat før skattekostnad		293 249	-1 071 925
Ordinært resultat etter skattekostnad		293 249	-1 071 925
Årsresultat		293 249	-1 071 925
Totalresultat		293 249	-1 071 925
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 249	-1 071 925
Sum overføringer og disponeringer		293 249	-1 071 925



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	64 154 270	64 154 270
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11 052	22 101
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	64 165 322	64 176 371
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	117 973	
------------------	---------	--

Sum finansielle anleggsmidler	117 973	0
-------------------------------	---------	---

Sum anleggsmidler	64 283 295	64 176 371
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		33 365
-----------------	--	--------

Andre fordringer	128 370	207 451
------------------	---------	---------

Sum fordringer	128 370	240 816
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 857 896	1 631 047
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 857 896	1 631 047
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 986 266	1 871 863
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	66 269 561	66 048 235
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 930 674	26 637 424
Sum opptjent egenkapital	26 930 674	26 637 424
Sum egenkapital	26 945 274	26 652 024
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 996 730	8 184 664
Øvrig langsiktig gjeld	30 131 796	30 014 400
Sum annen langsiktig gjeld	38 128 526	38 199 064
Sum langsiktig gjeld	38 128 526	38 199 064
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 863	897
Leverandørgjeld	832 224	78 070
Skyldige offentlige avgifter	56 394	44 041
Annen kortsiktig gjeld	305 280	1 074 138
Sum kortsiktig gjeld	1 195 761	1 197 146
Sum gjeld	39 324 287	39 396 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 269 561	66 048 235



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nedre Silkestrå Borettslag

30. mai 2023

Selskapsnummer: 490





Velkommen til årsmøte i Nedre Silkestrå Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

30. mai 2023 kl. 18:00, Skøyen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring
8. Målere på radiatorer og/eller tappekraner
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av komiteer

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 490 Nedre Silkestrå Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.



Sak 7

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Ernst Føyn

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Å endre fra 3 til 2 varamedlemmer i styret.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om endring av antall vararepresentanter fra 3 til 2. Vedtektenes punkt 8-1 endres i henhold til forslagsstillers beskrivelse.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet

Sak 8

Målere på radiatorer og/eller tappekraner

Forslag fremmet av:

Pål Danielsen og Ellen Berger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt iverksette tiltak for individuelle målere på radiatorer og/eller tappekraner.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og styret vil informere beboerne og eventuelt innkalle til beboermøte før tiltak iverksettes.

Forslaget innebærer at fakturering av energikostnader kan bli lagt om.

Inntil nå har bruken av energi vært regnet ut i fra størrelsen på leiligheten, uavhengig av det faktiske forbruket.

Ved innføring av individuell måling vil forbruket bli målt og hver boenhet blir fakturert for den energien de bruker.



Styret antar at dette vil være miljøvennlig, at energi kostnadene vil gå ned og at kostnadene blir mer rettferdig fordelt.

Ved individuell måling vil hver boenhet betale et forskuddsmessig a-konto beløp som blir utregnet regelmessig, dette betyr at for mye innbetalt refunderes den enkelte boenheten.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente anbud og eventuelt iverksette tiltak for individuelle målere på radiatorer og/eller tappekraner.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Britt Leithe Bokhorst

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Svarstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Henrik Engel Sagstad
- Fridtjof Berget
- Inger Hodne

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Nedre Silkestrå.pdf



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- John Svarstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Leithe Bokhorst

Sak 11

Valg av komiteer

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eli Brox
- Ernst F. Føyn
- Geir Nummedal

Valg av 3 velferdskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Astrid Skurtveit
- Ervin Lucchese
- Kjærsti Sørensen Susrud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Leithe Bokhorst	Nedre Silkestrå 15
Nestleder	John Svarstad	Nedre Silkestrå 10
Styremedlem	Lars Feiring Barlindhaug	Nedre Silkestrå 6
Styremedlem	Theo Haider	Nedre Silkestrå 15
Styremedlem	Aslaug Margrethe Vassbotn	Nedre Silkestrå 14
Varamedlem	Inger Elisabeth Hodne	Nedre Silkestrå 17
Varamedlem	Bjørn Erik Mathisen	Nedre Silkestrå 19
Varamedlem	Cecilie Sophie G T Thorsson	Nedre Silkestrå 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Svarstad Nedre Silkestrå 10

Varadelegert

Britt Leithe Bokhorst Nedre Silkestrå 15

Valgkomiteen

Eli Brox Nedre Silkestrå 5
Ernst Føyn Nedre Silkestrå 15
Geir Nummedal Nedre Silkestrå 13

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nedresilkestra@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

3 498

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.



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

Nedre Silkestrå Borettslag har én fast ansatt og én ferievikar.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av oppvarming som følge av kostnadsøkning.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadsøkning på oppvarming.

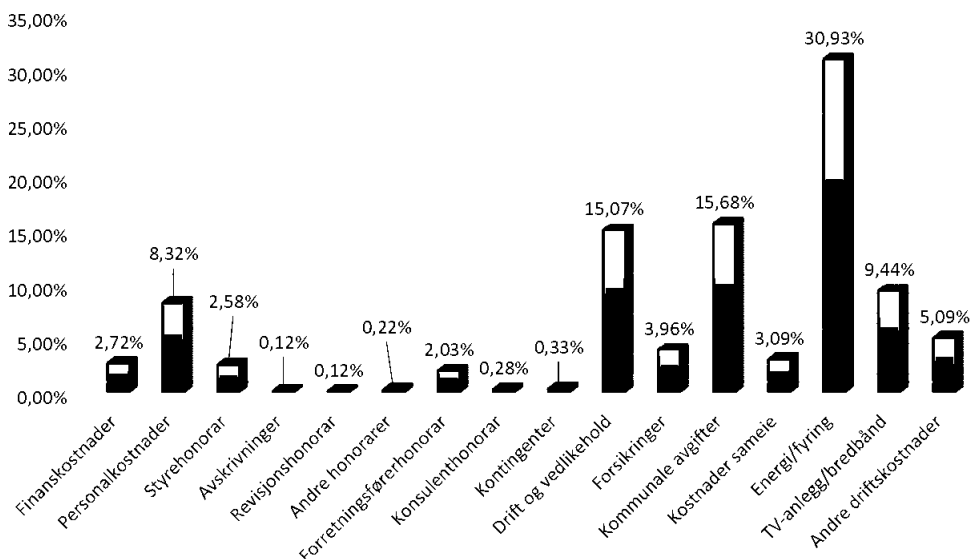
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

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

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak og vinduer samt garasje. Det må poengteres at beløpet enda er svært usikkert.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Nedre Silkestrå Borettslag har ett lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2%.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Skøyen Vest Sjøpølsug

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



Til generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

Oslo, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	674 717	737 285	674 717	790 504
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	293 249	-1 071 925	268 100	-1 037 398
Tilbakeføring av avskrivning 15	11 049	63 548	0	0
Tillegg salgssum anl. midler 15	0	1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	0	-19 273	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	8 360 473	0	2 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-187 934	-7 395 393	-209 000	-193 413
Innsk. øremerk. bankkto	-577	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	115 787	-62 568	59 100	769 190
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	790 505	674 717	733 817	1 559 694
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 986 266	1 871 863		
Kortsiktig gjeld	-1 195 761	-1 197 146		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	790 505	674 717		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde					
felleskostnader	2	8 930 101	8 186 380	8 509 000	9 363 000
Andre inntekter	3	266 917	279 846	153 000	3 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 197 018	8 466 226	8 662 000	9 366 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-741 398	-438 962	-524 400	-742 900
Styre honorar	5	-230 000	-200 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	15	-11 049	-63 548	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-11 220	-8 000	-15 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsfører honorar		-181 080	-176 660	-180 000	-190 000
Konsulent honorar	7	-24 597	-69 012	-65 000	-60 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 342 896	-1 578 542	-1 870 000	-3 139 998
Forsikringer		-352 714	-332 410	-345 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 397 094	-1 254 868	-1 298 000	-1 345 000
Kostnader sameie	23	-275 000	-1 171 955	-485 000	-275 000
Energi/fyring	10	-2 755 300	-2 713 394	-1 940 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-841 260	-837 263	-840 000	-840 000
Andre driftskostnader	11	-453 283	-502 617	-435 500	-503 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 665 746	-9 379 651	-8 220 900	-9 881 398
DRIFTSRESULTAT		531 272	-913 425	441 100	-515 398
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 364	1 041	0	0
Finanskostnader	13	-242 387	-159 541	-173 000	-522 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 023	-158 500	-173 000	-522 000
ÅRSRESULTAT		293 249	-1 071 925	268 100	-1 037 398
Til opptjent egenkapital		293 249	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 071 925		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andre varige driftsmidler	15	11 052	22 101
Miljøbankkonto, øremerket		117 973	0
SUM ANLEGGSMIDLER		64 283 295	64 176 371
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	33 365
Forskuddsbetalte kostnader		42 309	49 704
Andre kortsiktige fordringer	16	86 061	157 748
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	225 786	150 333
Driftskonto OBOS- banken		1 078 274	817 503
Driftskonto OBOS-banken II		24 943	28 433
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28 749	25 481
Sparekonto OBOS-banken		500 144	609 297
SUM OMLØPSMIDLER		1 986 266	1 871 863
SUM EIENDELER		66 269 561	66 048 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		26 930 674	26 637 424
SUM EGENKAPITAL		26 945 274	26 652 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 996 730	8 184 664
Borettsinnskudd	18	30 014 400	30 014 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	117 396	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 128 526	38 199 064
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		832 224	78 071
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0



10

Nedre Silkestrå Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	20	56 394	44 041
Påløpte renter		1 863	897
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	225 786	150 333
Annen kortsiktig gjeld	21	79 494	923 805
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 195 761	1 197 146

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**66 269 561 66 048 235**

Pantstillelse	22	38 743 500	38 743 500
Garantiansvar	23	1 611 430	1 072 925

Oslo, 21.03.2023

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Britt Leithe Bokhorst /s/

John Svarstad /s/

Aslaug M. Vassbotn /s/

Lars Feiring Barlindhaug
/s/

Theo Haider /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	5 730 516
Oppvarming	2 487 289
Internett	402 960
Eiendomsskatt	309 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 930 101

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	438
Garasjeåpner	6 500
El-bil ladeinntekter	194 664
Maskinpark	26 187
Miljøfond	39 128
SUM ANDRE INNTEKTER	266 917

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-489 418
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 400
Påløpte feriepenger	-69 987
Arbeidsgiveravgift	-121 354
Pensjonskostnader innskudd	-48 867
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-669
Yrkesskadeforsikring	-1 564
Gaver til ansatte	-6 000
Arbeidsklær	-1 139
SUM PERSONALKOSTNADER	-741 398

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 1,5 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag, avskjedsfest og møter for kr 14 661, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

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

Juridisk bistand	304
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 838
Møteledelse, Fornebu Forvaltning AS	-8 063
SUM KONSULENTHONORAR	-24 597

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-405 856
Drift/vedlikehold VVS	-25 409
Drift/vedlikehold elektro	-12 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-790 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 644
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 643
Kostnader leiligheter, lokaler	-42 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 342 896

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-309 482
Vann- og avløpsavgift	-1 003 702
Renovasjonsavgift	-83 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 397 094

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-341 033
Fjernvarme	-2 414 267
SUM ENERGI / FYRING	-2 755 300

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-19 600
Container	-16 417
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 308
Diverse leiekostnader/leasing	-3 400
Verktøy og redskaper	-4 945
Driftsmateriell	-15 172
Renhold ved firmaer	-281 190



Andre fremmede tjenester	-7 146
Kontor- og datarekvisita	-1 149
Trykksaker	-3 689
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 661
Andre kontorkostnader	-8 758
Telefon, annet	-5 661
Porto	-160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 592
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 931
Kontingenter	-2 650
Gaver	-6 775
Bank- og kortgebyr	-2 975
Velferdskostnader	-29 104
SUM ANDRE	
DRIFTSKOSTNADER	-453 283

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 285
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 079
SUM FINANSINTEKTER	4 364

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt/OBOS-banken	-236 221
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 166
SUM FINANSKOSTNADER	-242 387

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.498

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

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

Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-29 390	1

Sandsilo		
Kostpris	10 412	
Avskrevet tidligere	-10 411	1

Snøfreser		
Tilgang 2019	23 125	
Avskrevet tidligere	-13 875	
Avskrevet i år	-4 625	4 625

Tilhenger		
Tilgang 2021	19 273	
Avskrevet tidligere	-6 424	
Avskrevet i år	-6 424	6 424

Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	157 500	
Avskrevet tidligere	-157 499	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		11 052
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 049
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el bil	59 874
Avsatt viderefakturert maskinpark 1/2	26 187

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 061
---	---------------

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 360 473	
Nedbetalt tidligere	175 809	
Nedbetalt i år	187 934	
		-7 996 730

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 996 730
--	-------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-117 396
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-117 396

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 749
Andre trekk	611
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 256
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-56 394

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-69 987
Forsikring	-9 507
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-79 494

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
Pantelån	7 996 730
TOTALT	38 011 130

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

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

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) eier 146/1042 deler av Skøyen Vest Sjøppelsug SE (SVS).

Det er inngått en forlikavtale mellom NSB og SVS og vilkår for forlikavtalen er at NSB ikke deltar i driften, men betaler en årlig kompensasjon til SVS på kr 275 000.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE jf. vedtektene § 2. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og utgjør kr. 1 661 430.

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

Årlig kompensasjon til Skøyen Vest Sjøppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameie".



Annen informasjon om borettslaget

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 7 boliger. Oversikten viser gjennomsnittsprisen med og uten fellesgjeld.

Solgte boliger	Antall rom	Pris uten fellesgjeld	Pris med fellesgjeld
0	1	kr -	kr -
2	2	kr 4 285 666,67	kr 4 373 200,00
1	3	kr 8 100 000,00	kr 8 153 000,00
4	4	kr 9 106 250,00	kr 9 164 750,00

Styrets arbeid i perioden 01.3.2022 til 01.3.2023

Nåværende styre hadde konstituerende styremøte etter avslutning av generalforsamling 2 juni 2022.

Styret har bestått av styreleder Britt Leithe Bokhorst, nestleder John Svarstad, styremedlem Aslaug Vassbotn, styremedlem Lars Barlindhaug og Styremedlem Theo Haider.

Antall styremøter

I perioden 1 mars 2022 til og med 1 mars 2023 har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 116 saker. Styret har godkjent 8 nye andelseiere. Protokoller fra styremøter arkiveres hos OBOS fortløpende. Styret har også hatt kontakt med valgkomiteen og redegjort for styrets arbeidsmåte og samhandling.

Styret har hatt ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte 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 Lars Barlindhaug.

Kontakt med OBOS-rådgiver

Styret har hatt godt samarbeid med OBOS-rådgiver Anders Nicolai Trætteberg.

Borettslagets hjemmeside VIBBO

Styret har fulgt opp arbeidet med Vibbo som vår 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 god informasjon. Derfor er oppslagstavlene i oppgangene fortsatt i bruk.

Styrets ordinære arbeid

Styret har mellom styremøtene ukentlig kontakt om løpende saker og særlig om utøvelsen av arbeidsgiveransvaret for driftsleder og vaktmester Thor Gardarsson 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 via driftsleder 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 delegerer dette regelmessig til driftsleder.

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

Små og store tiltak

Det ble opprettet en beboergruppe for å se på trafikksikkerheten på tunene. Gruppen kom med en rekke forslag og flere av disse vil bli fulgt opp i løpet av vår og sommer 2023. De flyttbare fartsdumpene har fungert meget bra og det vil bli kjøpt inn flere som legges på egnede steder på gangveiene i samarbeid med beboergruppen. De mobile fartsdumpene fjernes på vinterstid på grunn av snømåking og strøing. Fartsdumpene har generelt ført til lavere hastighet ved kjøring på tunene. Styret vurderer sammen med beboergruppen fortløpende å hindre unødvendig innkjøring og parkering på tunene. Det vil bli opprettet egen parkeringsplass for varelevering.

Styret har sammen med driftsleder invitert beboere til flere boermøter om aktuelle tema som styret ønsker innspill fra beboere om. Dette har vært vellykket og styret vil fortsette å invitere til små beboermøte diskusjoner slik at vi styrker forholdet mellom naboene og får et så bra miljø som mulig her på Nedre Silkestrå.

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

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

Oppgradering av alle tre tun: Styret og driftsleder har arbeidet med oppgradering av alle tunene våre. Tilbakemeldingen har vært positiv. Det oppsto noen feil i korkbelegget på grønt og rødt tun. Dette vil bli utbedret i løpet av sommeren 2023. Samarbeidet med lekeplassfirmaet Trigonor har fungert bra.

Ladeanlegget til elbilene

I 2018 investerte borettslaget i infrastruktur for lading av elbiler. Anlegget ble driftet av Ladefabrikken. Prisen for lading var basert på en kWh pris fastsatt av borettslaget. Den skulle dekke strømkostnadene og et beregnet påslag som nedbetaling av infrastrukturen. Det var to ulike satser for henholdsvis faste plasser med private finansierte ladere, og en for gjesteparkeringener hvor laderne var finansiert av borettslaget.



I oktober 2022 informerte Ladefabrikken at de ville avvikle virksomheten innen 1. januar 2023. Det medførte en kort frist for styret til å finne en ny driftsleverandør, som kunne overta anlegget uten at det medførte driftsstopp.

Etter en aktiv innhenting av de ulike alternativene, endte styre opp med 2 leverandører, som hadde en noe ulik driftsprofil. Plugpay og Movel.

Begge baserte seg på spotpris pr kWt, pluss et tillegg for faktureringen.

PlugPay beregnet et prosentvis påslag på 15% av det fakturert strømforbruk til bruker.

Movel hadde et fast månedlig tillegg på kr 59.-, uavhengig av forbruket.

Den 12. desember ble det avholdt et beboermøte om styrets arbeid med anskaffelsen av ny driftsleverandør til ladeanlegget. Møtet anbefalte styret å etablere en avtale med Movel for videre drift.

Fra 01.01.2023 har Movel driftet ladeanlegget vårt til elbiler.

Det betyr i praksis at alle som ønsker å få tilgang til laderne våre må etablere en avtale med Movel. Siden infrastrukturen nå anses å være nedbetalt er det ikke lengre ulik pris for faste plasser og gjesteladere (rotasjonsplasser).

Forøvrig er rutinene de samme som før for å aktivere laderne.

Sameie med Øvre Silkestrå borettslag

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

Tiltak for tilrettelegging for voksne, eldre og bevegelseshemmede

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

Diverse utført vedlikehold

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

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

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



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

Informasjon om fremtidig vedlikehold

Nedre Silkestrå borettslag er i år 41 år gammelt og det er flere vedlikeholdsarbeider som behøves.

Vinduer og dører

Vinduenes levetid er i ferd med å gå ut på dato. Styret har i de siste årene skiftet ut vinduer og dører som har vært ødelagte.

Styret vil i år bestille et større parti vinduer og dører og dermed fortsette utskiftninger jevnlig.

Alle tak

Takene våre har begynt å få lekkasje flere steder. Det er nødvendig å skifte ut papp under mønet. Takrennene vurderes også å skiftes ut. Styret har innhentet tilbud på dette arbeidet, samt impregnering av takstein. Arbeidet med takene vil etter planen bli iverksatt i løpet av sommeren.

Garasjelegget behøver en oppgradering

Det er både fuktskader og stor slitasje på garasjelegget.

Det er nødvendig med omfattende betong og armerings arbeid. Mest sannsynlig bør også garasjeviften skiftes.

Styret er i ferd med å innhente flere anbud på dette arbeidet.

Finansiering av vedlikehold

Vedlikeholdsarbeidet krever et låneopptak.

Styret har som klart mål å holde driftskostnadene ved disse vedlikeholdsarbeidene så lave som mulig. Vi innhenter flere anbud på arbeidene og på låneopptak.

Styret vil informere beboerne om dette senere.

Annet vedlikehold

Styret har fått flere henvendelser om sykkelparkering og mulighet for vask av sykkel.

Vi har gjennomført et beboermøte om dette og fikk flere ideer. Det viste seg imidlertid vanskelig å sette disse ut i livet. Styret ser at det vil være behov for flere beboermøter om sykkelparkering i fremtiden. For å få til en fullgod løsning vil det være behov for større investeringer. Styret vil vente med å ta stilling til dette til vi ser de totale kostnadene for de vedlikeholdsarbeidene som er nevnt ovenfor.

Utbedring av drensledninger og gangveien opp til Øvre Silkestrå vil måtte utbedres på sikt.

Vaktmester og driftsleder

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

Økonomien i borettslaget

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

På grunn av høye strømutfgifter bestemte styret at fyringsdelen av felleskostnadene skulle økes med 40% fra 01.08.2022. Styret bestemte å øke felleskostnadsdelen av husleien med 7% fra 01.02.2023 etter anbefalinger fra OBOS. Det sittende styret vil vurdere å fortsette å justere felleskostnadsdelen av husleien i takt med endringer i kommunale utgifter og konsumprisindeksen. Styret arbeider kontinuerlig sammen med driftsleder for å få ned strøm- og fyringsutgiftene. Styret følger også opp avtaler vi har for forsikring, internett og TV for å sørge for at vi alltid har best mulig pris.

HMS og internkontroll

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

Borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Kravene til internkontroll omfatter blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Styret bruker OBOS internkontrollsystem "HMS-modul" som 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 slokkeutstyr 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 i mars 2019.
- 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. Det ble sendt ut på SMS og e-post via Vibbo og ble også delt ut i alle postkasser til de som ikke mottar SMS eller e-post.
- Det er innført rutine om visuell sjekk av elbil-anlegget og dette gjøres regelmessig.
- Installert miljøvennlige og energibesparende LED-belysning i grusbakken.

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.

Noen 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. Styret har i samarbeid med Lindland fulgt hans råd og plantet lavt-voksende blomstrende busker til utvalgte områder, for eksempel Potentilla/Buskmure, Japanspirea i ulike farger, og ulike typer Hortensia. Alle disse er lave, frodige grønne busker med fargerike blomster som blomstrer i sommerhalvåret.

Avfallshåndtering

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

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



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

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@styerrommet.no

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 Hafslund Oslo Celsio 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.

Belysning

Inntil år 2020 var oppgangsbelysningen slik at de elektriske lysene var slått på døgnet rundt. Lampene var strømkrevende. Ved innføring av nye led-lamper som slår seg automatisk på har vi spart betydelige summer i strømutfgifter. Den nye løsningen er også miljøvennlig.

Styret er fornøyd med led-belysningen i grusbakken opp til butikken. Den gamle løsningen brukte mye strøm og pærene lyste svakt og hadde kort levetid. Disse pærene var meget kostbare. Det var også en vanskelig jobb for vaktmester å skifte pærene. Styret har fått flere positive tilbakemeldinger fra beboere som synes det er trygghet at grusbakken er bedre opplyst.

Nye led-lamper har svært lang levetid og bytte er sjelden nødvendig. Led-belysning i garasje-anlegget har også vært vellykket.

Kabel-TV

GlobalConnect AS og RiksTV AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte RiksTV kundeservice på kundeservice@riksstv.no eller kundeservice GlobalConnect ved å besøke deres nettside <https://www.globalconnect.no/>



Postpakkelevering

Vi har post-pakke-automater fra Posten og PostNord ved gjesteparkeringen ved rødt tun.

Nedre Silkestrå Barnehage

Borettslaget eier leiligheten i 1 etasje, høyre side, i nr 20. Her drives Nedre Silkestrå Barnehage, som er en privat foreldredrevet 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/varmtvann 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 ivaretar borettslagets interesser knyttet til driften, som for eksempel opptak, utearealer mv. Borettslagets representant er Lars Barlindhaug.

Alle beboere på Nedre Silkestrå kan låne barnehagen til f. eks bursdager eller andre arrangementer - ta kontakt med barnehagen direkte.

Kontaktinformasjon til barnehagen er: Nedre Silkestrå barnehage, telefon: 22 50 82 00, e-post: post@nsbh.no <https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/nedre-silkestra-barnehage/>

Velferden

Nedre Silkestrå borettslag har en velfungerende velferdskomité. De arrangerer blant annet dugnad i samarbeid med driftsleder. Velferden har arrangert en vellykket 40 års jubileumsfest. De har også laget den tradisjonelle juletreffesten med Peik musikkorps, hest og kjerre samt julenisse med juleposer til barna og julegrantenning – til glede for små og store beboere. Velferdskomiteen har gjort et flott arbeid for felleskapet og bomiljøet vårt.

Nedre Silkestrå Parsellhagelag

Nedre Silkestrå Parsellhagelag består av ca 27 parseller av litt ulik størrelse. Parsellen 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.

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 innelima. For dårlig frisklufttilgang kan gi fuktskader og muggdannelse. Dersom beboere opplever dette, kan de kontakte vaktmester og få råd. - Borettslagets hjemmeside finnes på www.vibbo.no/nedre-silkestra
- Det finnes en Facebook-gruppe som drives av to beboere i Nedre Silkestrå borettslag. Dette er en side som er ment for generelle diskusjoner og ytringer, markeds plass og kontaktpunkt mellom naboer.

Kontaktinformasjon

Beboere kan henvende seg til styret på epost eller papir:

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Blått tun	Blått tun ble oppgradert sommeren 2022. Det ble lagt korkunderlag og flere heller. I tillegg ble det montert nytt klatrestativ, huske og balanse-elementer.
2021	Rødt tun	Oppgradering av rødt tun er gjennomført våren og sommeren 2021 med nye lekeapparater og større uteareal.
2020	Oppgradering LED-belysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå	Det er satt inn nye lampetopper med miljøvennlige og energibesparende led-pærer i lysmastene i grusbakken.
2020	Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass	Tunet ble oppgradert med nye lekeapparater med miljøvennlig korkunderlag. 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 garasje 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
2017 - 2017	Rehabilitering fasade, callinganlegg mm	Grundig rehabilitering og maling av alle fasader blokker. Nytt callinganlegg, nye postkasser og oppslagstavler. Nytt brannvarslings utstyr. Rensing av alle avløpsrør. Grundige reparasjoner av trekledning og betong reparasjoner. Nye inngangspartier ved utskifting av dører og flislegging.
2016 - 2016	Utebelysning mm	Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller,



2014 - 2014	Betongrehab. oppganger og fasader	skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme Videreført oppgradering av grøntanlegg og grusvei. Det er påbegynt betongrehabilitering på oppganger og fasader. Utført gjennomspyling av bunnledninger.
2013 - 2013	Grøntanlegg	Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.
2012 - 2012	Omlegging av varmtvann	Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme.
2010 - 2011	Sykkelparkering	Ihht grøntplan, etablering av fire nye sykkelparkeringsanlegg.
2009 - 2010	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan.
2007 - 2007	Oppgradering av kabeltv-anlegg	
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget	Oppussing av carportanlegget.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører	
2005 - 2005	Oppussing oppganger	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004 - 2004	Betongrehabilitering	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater.
2003 - 2003	Betongrehabilitering	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader
2002 - 2002	Asfaltering	Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001 - 2001	Grøntanlegg	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting.
2000 - 2000	Kanalrens og nye porter	
1999 - 1999	Trelemmer	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998 - 1998	Beising	Beising av restrerende bygninger i borettslaget
1997 - 1997	Beising	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.
1996 - 1996	Reasfaltering over garasjene	
1995 - 1996	Treverk på verandaer ble skiftet	



0490 Nedre Silkestrå Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Britt Leithe Bokhorst

Adresse: Nedre Silkestrå 15

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Aslaug Vassbotn

Adresse: Nedre Silkestrå 14

Navn: Lars Barlindhaug

Adresse: Nedre Silkestrå 6

Som styremedlemmer foreslås valgt:

Navn: John Svarstad

Adresse: Nedre Silkestrå 10

C. Varamedlemmer foreslås valgt:

1. Navn: Carl Henrik Engel Sagstad Adresse: Nedre Silkestrå 15

2. Navn: Fridtjof Berget Adresse: Nedre Silkestrå 8

3. Navn: Inger Hoden Adresse: Nedre Silkestrå 15

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: John Svarstad

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Britt Leithe Bokhorst

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eli Brox

Adresse: Nedre Silkestrå 5

Navn: Geir Nummedal

Adresse: Nedre Silkestrå 13

Navn: Ernst F. Føyn

Adresse: Nedre Silkestrå 13

F. Velferdskomité

Navn: Kjærsti Sørensen Susrud

Adresse: Nedre Silkestrå 13

Navn: Astrid Skurtveit

Adresse: Nedre Silkestrå 9

Navn: Ervin Lucchese

Adresse: Nedre Silkestrå

Dato: 25.04.2022 valgkomiteen for Nedre Silkestrå Borettslag

Eli Brox

Geir Nummerland

Ernst F. Føyn



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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