



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 101 706	11 053 359
Sum inntekter		11 101 706	11 053 359
Kostnader			
Lønnskostnad		241 819	248 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 641	4 821
Annen driftskostnad		10 048 581	9 745 397
Sum kostnader		10 300 040	9 998 568
Driftsresultat		801 666	1 054 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 278	74 751
Sum finansinntekter		71 278	74 751
Annen finanskostnad		554 815	811 141
Sum finanskostnader		554 815	811 141
Netto finans		-483 537	-736 390
Ordinært resultat før skattekostnad		318 129	318 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 129	318 401
Årsresultat		318 129	318 401
Totalresultat		318 129	318 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 129	318 401
Sum overføringer og disponeringer		318 129	318 401



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 504 689	79 000 579
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 039	62 680
Sum varige driftsmidler		78 557 728	79 063 259
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 557 728	79 063 259
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 560
Andre fordringer		154 205	138 408
Sum fordringer		154 205	145 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 448 323	7 327 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 448 323	7 327 752
Sum omløpsmidler		1 602 528	7 473 719
SUM EIENDELER		80 160 256	86 536 978



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 788 609	13 470 480
Sum opptjent egenkapital		13 788 609	13 470 480
Sum egenkapital		13 805 309	13 487 180
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 760 955	36 422 039
Øvrig langsiktig gjeld		35 534 300	36 030 190
Sum annen langsiktig gjeld		65 295 255	72 452 229
Sum langsiktig gjeld		65 295 255	72 452 229
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 953	3 543
Leverandørgjeld		153 616	277 407
Skyldige offentlige avgifter		8 880	10 024
Annen kortsiktig gjeld		855 243	306 596
Sum kortsiktig gjeld		1 059 692	597 569
Sum gjeld		66 354 947	73 049 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 160 256	86 536 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224492

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 305 542
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 101 706	11 053 359
Sum inntekter		11 101 706	11 053 359
Kostnader			
Lønnskostnad		241 819	248 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 641	4 821
Annen driftskostnad		10 048 581	9 745 397
Sum kostnader		10 300 040	9 998 568
Driftsresultat		801 666	1 054 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 278	74 751
Sum finansinntekter		71 278	74 751
Annen finanskostnad		554 815	811 141
Sum finanskostnader		554 815	811 141
Netto finans		-483 537	-736 390
Ordinært resultat før skattekostnad		318 129	318 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 129	318 401
Årsresultat		318 129	318 401
Totalresultat		318 129	318 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 129	318 401
Sum overføringer og disponeringer		318 129	318 401



Organisasjonsnr: 948 305 542
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 504 689	79 000 579
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 039	62 680
Sum varige driftsmidler		78 557 728	79 063 259

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		78 557 728	79 063 259
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			7 560
Andre fordringer		154 205	138 408
Sum fordringer		154 205	145 968

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 448 323	7 327 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 448 323	7 327 752

Sum omløpsmidler		1 602 528	7 473 719
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		80 160 256	86 536 978
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700



Sum innskutt egenkapital	16 700	16 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 788 609	13 470 480
Sum opptjent egenkapital	13 788 609	13 470 480
Sum egenkapital	13 805 309	13 487 180
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 760 955	36 422 039
Øvrig langsiktig gjeld	35 534 300	36 030 190
Sum annen langsiktig gjeld	65 295 255	72 452 229
Sum langsiktig gjeld	65 295 255	72 452 229
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 953	3 543
Leverandørgjeld	153 616	277 407
Skyldige offentlige avgifter	8 880	10 024
Annen kortsiktig gjeld	855 243	306 596
Sum kortsiktig gjeld	1 059 692	597 569
Sum gjeld	66 354 947	73 049 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 160 256	86 536 978



Organisasjonsnr: 948 305 542
ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Øvre Silkestrå Borettslag

19. april 2022

Selskapsnummer: 489





Velkommen til årsmøte i Øvre Silkestrå Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

19. april 2022 kl. 18:00, Skøyen kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Ny vurdering av solceller på tak
8. "Behandling" av innkomne forslag fra styret før GF
9. FORDELING OG BETALING AV KOSTNADER TIL VARME OG VARMTVANN OG BELYSNING
10. Forslag til endring i husordensreglene
11. Bedre rutiner ved felling av trær i borettslaget
12. Parsellhagene

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Silkestrå Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 og at årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Øvre Silkestrå V3.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 000 for alminnelig arbeid og kr 36 000 for prosjektarbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 163 000 og godtgjørelse for prosjektarbeid settes til kr 36 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christoffer Krohn Gallimore

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Kolstad
- Karen Therese Lund
- Snorre Sandvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aqdas Siddique
- Pål Fredrik Fagerli Strandenæs

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arve Stølann Angell



- Ingunn Parker Bekkhus
- Ingvill Almås Weldingh

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Varadelegat velges internt av styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Christoffer Krohn Gallimore

Sak 7

Ny vurdering av solceller på tak

Forslag fremmet av:

Helge Enok Grødem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solceller på tak kan redusere strømutfgifter. Ny vurdering av lønnsomhet.

Forslag til vedtak

Styret vurderer på nytt mulighet for solceller på tak. Også mulig å få tilskudd for innstallerig av dette.



Sak 8

"Behandling" av innkomne forslag fra styret før GF

Forslag fremmet av:

Helge Enok Grødem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret "stemmer" ofte ned forslag og kommentere disse før de er kommet opp på GF. Dette finner jeg noe merkelig og har ikke vært opplevd dette i andre GF sammenhenger før.

Styrets innstilling

Det er helt vanlig at et styre kommer med egen innstilling til enkelte forslag. Denne innstillingen er bare veiledende og hver beboer stemmer som den ønsker uavhengig av styrets innstilling.

Styret vil ofte ha ansvar for å gjennomføre et tiltak vedtatt i generalforsamling og det er viktig at styret informerer hva det mener om forslaget.

Styret mener at forslaget ikke bør vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag fra beboere legges fram på GF uten en forhåndsvedstemning fra Styret.

Sak 9

FORDELING OG BETALING AV KOSTNADER TIL VARME OG VARMTVANN OG BELYSNING

Forslag fremmet av:

Ingeborg Buchalik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Øvre Silkestrå har i dag en fordeling av kostnader til oppvarming – varmtvann og varme – som er basert på areal (antall kvadratmeter) i leilighetene. Det vil si at en leilighet på eksempelvis 100 kvadratmeter betaler akkurat det samme for varmtvann / varme uavhengig av om forbruket er basert på at det bor en person i leiligheten eller om det bor flere personer i leiligheten.



Alle bruker varme og varmtvann forskjellig. Stadig flere borettslag går over til individuell måling der du betaler for det forbruket du faktisk har.

Individuell måling vil derfor gjøre det mer rettferdig for alle i borettslaget. Det vil si du betaler for det energiforbruket du faktisk har. Det har også vært en rivende teknologisk utvikling som gjør det svært enkelt å måle individuelt forbruk.

Erfaringstall viser også at 20 % av leilighetene bruker 50 % av energien. Det vil si at alle beboerne er tjent med individuell måling.

Prisene på strøm forventes å holde seg høye og øke fremover og vil, dersom tiltak ikke settes inn, også øke borettslagets fellesutgifter.

Når man begynner å måle energiforbruket endres også holdningene til bruk av energi. Bevisstheten øker og forbruket reduseres – normalt med 15-25 %. Reduksjon kan være så stor som opp til 51 % (erfaringstall fra www.ista.com). Sparer vi energi – så sparer vi penger alle sammen.

Borettslaget har også utgifter til belysning i fellesområder og uteområder. Også på disse områdene bør borettslaget få opp løsninger som er energieffektive og minimerer kostnadene for oss alle.

Forslaget er også sendt til post@ovresilkestra.no

Vennligst bekreft at forslag er mottatt.

Styrets innstilling

Styret er positivt til begge forslag.

Oppvarming kan fordeles med et system levert av Ista eller lignende. Det er sannsynlig at leiligheter i 1. etasje bidrar til å varme opp leiligheter over og styret anbefaler at individuell måling tar hensyn til dette forholdet.

Individuelle måling av varmtvann krever betydelig investering og bør gjennomføres samtidig som man erstatter stigerør.

Til orientering har borettslaget for flere år siden erstattet belysning til led i samtlige felles areal, både inne og ute. En eventuell forbedring av eksisterende anlegg vil være en utskifting av lysarmaturene til noe som vil gi en bedre tidsstyring av lyset.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak 1:

Styret igangsetter arbeid så raskt som mulig for å gi borettslaget og beboerne måling og betaling av oppvarming og varmtvann etter faktisk forbruk og ikke etter antall kvadratmeter.

Forslag til vedtak 2:

Styret igangsetter arbeid så raskt som mulig for å sikre at belysning i fellesområder og ute er så effektive og lave som mulig.

Sak 10

Forslag til endring i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Snorre Sandvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen:

Husordensregler pkt. 2, ro i leiligheten:

Etter "...og mellom kl.12.00 og 16.00 på søn- og helligdager" tilføyes "Også innenfor disse tidrommene skal støyende virksomhet begrenses mest mulig i støynivå/utstrekning i tid, slik at det ikke berører naboer i urimelig grad"

Husordensregler pkt. 6 Motorkjøretøy (endring i " "):

Det er i utgangspunktet forbudt å bruke motorisert kjøretøy i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere biler på plenen på noen del av eiendom. Nødvendig kjøring både i boområdet og på gangstien skal foregå i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på området utover av- og pålessing, heller ikke for håndverkere. Styret kan unntaksvis tillate lengre parkeringstid. "Taxi skal bestilles til og forlates på snuplassen. Beboere som mottar leveranser, for eksempel av dagligvarer, bruker håndverkere o.l. må gi leverandøren spesielt beskjed om at innkjøring er forbudt." Det er forbudt å drive bilreparasjoner, dekkskift eller renhold av biler i boområdet.

Forslag til vedtak

Endringsforslag implementeres i husordensreglene.



Sak 11

Bedre rutiner ved felling av trær i borettslaget

Forslag fremmet av:

Cathrine Ramstad Holden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor høst godkjente Styret felling av to store, friske bøketrær på borettslagets område. Ingen av de berørte andelseierne ble informert eller fikk anledning til å uttale seg før trærne ble felt.

På nettsidene til Obos

(<https://www.obos.no/styre/tips-og-rad/nyheter-forvaltning/trar-til-glede-og-besvar>) står det: «Der det er snakk om et borettslag eller sameie med store trær som av noen - eller i det minste en større del av beboermassen - kan oppfatte å ha verdi, anbefales det at felling og skjøtsel skjer etter en utomhusplan eller skjøtelsplan som generalforsamlingen har godkjent.»

I vedlagte infoskriv fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) anbefaler de følgende retningslinjer når det gjelder å sikre borettslaget mot utilsiktet eller unødvendig felling av trær: «Behandling av søknad om trefelling skal gjøres kjent gjennom skriftlig informasjon til alle beboere. Berørte beboere skal ha anledning til å uttale seg til (borettslagets) Grøntutvalg før beslutning fattes.»

Forslag til vedtak

- 1) Styret kan ikke godkjenne felling av trær uten at alle berørte andelseiere er informert om saken, og får en mulighet til å uttale seg om saken.
- 2) Felling av friske trær kan ikke godkjennes hvis flertallet av de berørte andelseierne er imot felling.

Vedlegg

2. Ta vare på trærne i ditt borettslag_brosjyre(1).pdf

Sak 12

Parsellhagene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



De siste årene har det blitt en stadig voksende interesse for parsellhagene her på Øvre Silkestrå. Dette er veldig hyggelig, og alle nye drivere ønskes velkommen! Dessverre er det slik at det er venteliste for å få tildelt en parsell, men samtidig er det også åpenbart at det er flere av driverne som ikke følger opp parsellene sine gjennom sesongen. Flere drivere gir også utfordringer med tanke på ulik forståelse for hva som er greit og ikke greit i en felles parsellhage. Jeg mener derfor at tiden er moden for å etablere et formelt styre for parsellhagen, utarbeide vedtekter, fastsette årlig kontingent og fordele kostnadsrammene mellom parsellhagen og Borettslaget.

Forslag til vedtak 1

Vedtak 1: Det kalles inn til en ekstraordinær Generalforsamling om noen måneder, der agendaen vil være å fastsette kriteriene for organisering og drift av parsellhagen.

Forslag til vedtak 2

Vedtak 2 a: Det nedsettes en komite som utarbeider forslag til vedtekter for parsellhagen, forslag til felles kommunikasjonskanal (er facebook OK for alle?), forslag til årlig kontingent, og forslag til fordeling av ansvar, oppgaver og økonomi mellom parsellhagen og Borettslaget, og andre relevante problemstillinger knyttet til parsellhagedriften. På den ekstraordinære generalforsamlingne skal de ulike forslagene fra komiteen stemmes over før de blir fastsatt.

Forslag til vedtak 3

Vedtak 2 b: Det nedsettes en komite som utarbeider forslag til vedtekter for parsellhagen, forslag til felles kommunikasjonskanal (er facebook OK for alle?), forslag til årlig kontingent, og forslag til fordeling av ansvar, oppgaver og økonomi mellom parsellhagen og Borettslaget, og andre relevante problemstillinger knyttet til parsellhagedriften. På en annen egnet måte skal de ulike forslagene fra komiteen stemmes over før de blir fastsatt.

Forslag til vedtak 4

Vedtak 3 a: På den ekstraordinære generalforsamlingen skal det velges et eget styre for parsellhagen, med minimum 3 styremedlemmer

Forslag til vedtak 5

Vedtak 3 b: På en annen egnet måte skal det velges et eget styre for parsellhagen, med minimum 3 styremedlemmer



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Philippe Etienne	Skøyenveien 73
Styremedlem	Hanne-Cecilie Bjørka	Skøyenveien 87
Styremedlem	Aqdas Siddique	Skøyenveien 71
Styremedlem	Pål Fredrik Fagerli Strandenæs	Skøyenveien 85
Varamedlem	Sofia Holand	Skøyenveien 77
Varamedlem	Yngvil Solheim Husum	Guldbergs Vei 38

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Philippe Etienne	Skøyenveien 73

Valgkomiteen

Arve Stølann Angell	Skøyenveien 57
Ingunn Parker Bekkhus	Skøyenveien 71
Ingvill Almås Weldingh	Skøyenveien 81

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Øvre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 167 andelsleiligheter.

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

Skøyenvn 51-99

Gårds- og bruksnummer:

3 499

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

Øvre Silkestrå Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **11 101 706**.

Dette er kr 197 706 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av SmartCharge.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-10 300 040**.

Dette er kr 4 390 811 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at borettslaget ikke gjennomførte planlagt vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **318 129** 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 31.12.2021 kr **542 836** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 350 000 til større vedlikehold som omfatter normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 59 602. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Silkestrå Borettslag.

Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har tre lån i OBOS banken. Alle lånene er annuitetslån med flytende rente på 2,15% pr 28.02.2022. Lånene har løpetid på 22, 6 og 17 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5% for 2022.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Det er lagt inn en økning for oppvarming i perioden januar 2022 – mai 2022 på grunn av de høye energikostnadene.

Innkrevde oppvarmingskostnader er økt med 115% i perioden januar – mai 2022. Fra og med juni 2022 vil oppvarmingskostnaden være økt med 15% sammenlignet med 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Silkestrå Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Øvre Silkestrå Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 876 150	330 816	6 876 150	542 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		318 129	318 401	-4 451 851	1 626 800
Tilbakeføring av avskrivning	16	9 641	4 821	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-67 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	130 726	2 150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-6 791 810	-2 389 012	-2 614 000	-2 327 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	217 400	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		495 890	75 356	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		-495 890			
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 333 314	309 566	-7 065 851	-700 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		542 836	640 381	-189 701	-157 364
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 602 528	7 473 719		
Kortsiktig gjeld		-1 059 692	-597 569		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		542 836	6 876 150		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 940 556	10 908 001	10 904 000	11 991 000
Andre inntekter	3	161 150	145 358	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 101 706	11 053 359	10 904 000	11 991 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 819	-81 350	-144 000	-144 000
Styrehonorar	5	-167 000	-167 000	-167 000	-167 000
Avskrivninger	16	-9 641	-4 821	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 045	-7 920	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-36 000	-67 000	-70 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-183 000	-178 535	-179 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-81 905	-89 499	-50 000	-50 000
Kontingenter		-33 200	-33 200	-33 200	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-1 189 050	-3 698 297	-7 960 000	-2 350 000
Forsikringer		-616 809	-566 149	-697 456	-725 000
Kommunale avgifter	9	-1 369 559	-1 298 979	-1 122 195	-1 174 000
Kostnader sameie	23	-1 240 482	-697 733	-690 000	-580 000
Energi/fyring	10	-3 402 619	-1 515 921	-2 000 000	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-824 665	-772 873	-760 000	-760 000
Andre driftskostnader	11	-1 062 246	-819 291	-810 000	-810 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 300 040	-9 998 568	-14 690 851	-9 816 200
DRIFTSRESULTAT		801 666	1 054 791	-3 786 851	2 174 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	71 278	74 751	0	0
Finanskostnader	13	-554 815	-811 141	-665 000	-548 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-483 537	-736 390	-665 000	-548 000
ÅRSRESULTAT		318 129	318 401	-4 451 851	1 626 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		318 129			



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler	15	4 500 000	4 500 000
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	0	495 890
Andre varige driftsmidler	16	53 039	62 680
SUM ANLEGGSMIDLER		78 557 728	79 063 259
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	7 560
Forskuddsbetalte kostnader		146 146	64 572
Andre kortsiktige fordringer	17	8 060	73 836
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	171 956	49 953
Driftskonto OBOS-banken		441 318	684 221
Driftskonto OBOS-banken II		827 225	6 585 835
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 000	6 922
Sparekonto OBOS-banken		823	821
SUM OMLØPSMIDLER		1 602 528	7 473 719
SUM EIENDELER		80 160 256	86 536 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 167 * 100		16 700	16 700
Opptjent egenkapital		13 788 609	13 470 480
SUM EGENKAPITAL		13 805 309	13 487 180
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 760 955	36 422 039
Borettsinnskudd	19	35 534 300	35 534 300
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	0	495 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 295 255	72 452 229

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		153 616	277 407
Skyldige offentlige avgifter	20	8 880	10 024
Påløpte renter		3 101	3 543
Påløpte avdrag		38 852	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	171 956	49 953
Annen kortsiktig gjeld	21	683 287	256 643
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 059 692	597 569

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**80 160 256 86 536 978**

Pantstillelse	22	75 916 900	80 716 469
Garantiansvar	23	0	3 094 118

Oslo, 07.03.2022

Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Philippe Etienne /s/

Hanne-cecilie Bjørka /s/

Aqdas Siddique /s/

Pål Fredrik Fagerli Strandenæs /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 818 228
Oppvarming	1 752 480
Garasje	601 704
Felleskostnader kv.	470 244
Eiendomsskatt	221 188
Leie	204 000
Parkeringsleie	77 400
Felleskostnader kv.	45 212
Strøm elbil	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 191 956

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-204 000
Parkeringsleie	-47 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 940 556

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

Automatpenger	15 793
Nedre Silkestrå	8 060
ABO	9 600
ELBIL	116 191
Tilskudd	7 000
Utleie	2 100
VIPPS	2 406
SUM ANDRE INNTEKTER	161 150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-40 000
Arbeidsgiveravgift	-34 262
Yrkesskadeforsikring	-556
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 819

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 167 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 572, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
OBOS Prosjekt AS	-10 199
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 788
Vertu Forsikringsmegling AS	-49 418
SUM KONSULENTHONORAR	-81 905

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

Drift/vedlikehold bygninger	-234 588
Drift/vedlikehold VVS	-145 602
Drift/vedlikehold elektro	-117 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-404 419
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 127
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 658
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 324
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 184
Egenandel forsikring	-47 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 189 050

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-239 781
Vann- og avløpsavgift	-1 028 658
Renovasjonsavgift	-94 988
Eiendomsskatt næring	-6 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 369 559

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-352 888
Fjernvarme	-3 049 731
SUM ENERGI / FYRING	-3 402 619

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

Container	-77 461
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 561
Driftsmateriell	-73 750
Lyspærer og sikringer	-25 474
Vaktmestertjenester	-384 276
Vakthold	-29 644
Renhold ved firmaer	-292 334
Andre fremmede tjenester	-44 661
Kontor- og datarekvisita	-1 665
Trykksaker	-3 305
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 572
Andre kontorkostnader	-1 675
Telefon, annet	-4 185
Porto	-8 964
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 507
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-74 923
Gaver	-506
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-569
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 062 246

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 276
SUM FINANSINNTEKTER	71 278

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-233 896
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 533
Renter og gebyr på lån i OBBK06	-88 931
Renter og gebyr på lån i OBBK07	-3 973
Andre rentekostnader	-2 482
SUM FINANSKOSTNADER	-554 815

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

Kostpris/bokført verdi 1985	72 400 000
SUM BYGNINGER	72 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.3/bnr.499

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler	4 500 000
SUM LEILIGHETER	4 500 000

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2020	67 500	
Avskrevet tidligere	-4 821	
Avskrevet i år	-9 643	
		53 036
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-29 392	
Avskrevet i år	2	
		1
Sandsilo		
Kostpris	11 908	
Avskrevet tidligere	-11 907	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		53 039
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 641

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nedre Silkestrå	8 060
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 060

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

OBOS-Banken

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

Opprinnelig 2014	-16 000 000
Økning i år	-80 896
Nedbetalt tidligere	2 506 645
Nedbetalt i år	473 389
	-13 100 862

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-15 119 042
Økning i år	-49 830
Nedbetalt tidligere	1 554 699
Nedbetalt i år	1 599 623
	-12 014 550

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-5 168 170
Nedbetalt i år	2 522 627
	-4 645 543

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,78 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-550 000
Nedbetalt tidligere	-1 515 445
Nedbetalt i år	2 065 445
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-29 760 955****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 -35 316 900

Opprinnelig 2020 -217 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-35 534 300****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -7 000

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 880

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-8 880**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte strøm- og fjernvarmekostnader	-681 173
SVS	-2 114
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-683 287

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 534 300
Pantelån	29 760 955
Påløpte avdrag	38 852
TOTALT	65 334 107

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

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

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

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Skøyen Vest Sjøppelsug SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Skøyen Vest Sjøppelsug SE, og utgjør kr 0.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Skøyen Vest Sjøppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

Orientering om borettslagets drift

Vedlikeholdsarbeid o.l.

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

- Fiber
Arbeidet med etableringen av fiber startet i rett før sommer og ble avsluttet i desember. Avtalen med Opennet startet som planlagt 1.1.2022 samtidig som avtalen med Telenor løp ut.
- Grønt anlegg
Område ved nr. 81 og 97 ble fornyet.
- Varmeanlegget ble oppgradert med monteringen av en automatisk påfylling. Tiltaket skal sikre at leiligheter i øverste etasjer ikke mister varme og redusere behovet for oppfølging.
- Obos nøkkel ble montert i samtlige oppganger, vaskeriet, garasjen og bommene. Tiltaket bidrar til mindre slitasje på låsene og enklere deling av tilgang for beboere
- Skilting: Styret har i 2021 jobbet med å konkretisere behov for skilting og å hente inn tilbud fra ulike leverandører. Foreløpig er hverken leverandør eller løsning valgt. Fornyelse av skilting vil etter planen gjennomføres i 2022.

Felleskostnader

Felleskostnadene er uendret i forbindelse med budsjett 2022.

Brenselskostnaden blir økt med 15% i forbindelse med budsjett 2022. På grunn av ekstraordinær høy energikostnader i 2021 og begynnelse av 2022 blir økningen midlertidig på 115% i perioden januar-mai.

Kommunikasjon

Informasjon publiseres på hjemmesiden <https://vibbo.no/ovre-silkestra>

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

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



Vaktmestere, gartner og renholdsbyrå

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

Vi har i tillegg avtaler med følgende leverandører

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



Noen relevante styrevedtak

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



Påminnelse om ansvarsfordelingen ved skade grunnet tiltak utført av andelseier

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

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

Komitéene

Festkomité

Styret takker festkomitéen for innsatsen i 2021.

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

Kontaktperson er Christer Stormyrbakken, Skøyenveien 69.

Vil du bidra til et hyggelig bomiljø, meld deg inn i komitéen.

Parselhageforeningen

Øvre Silkestrå Parselhageforening ble formelt stiftet i april 2003. Foreningen disponerer arealet mellom gangveien til Skøyen Terrasse og gangveien til Nedre Silkestrå. Foreningen har eget styre. Det er avsatt ca. 40 parseller og foreningen har per i dag ca. 30 aktive medlemmer. Kontaktperson er Nina Ullestad, Skøyenveien 83.

Facebook-gruppen Øvre Silkestrå

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nyttig informasjon

Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

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

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



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

Fjernvarme

Forbruk

Øvre Silkestrå Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.

Energiforbruk er vanligvis stabilt med ca. 2 mill. kWh/år, men den årlige kostnaden kan variere. I 2021 har både forbruk og kostnaden økt betydelig.

Energiforbruk, kostnad og innkreving siden 2017

	2017	2018	2019	2020	2021*
Total kWh	2 013 643	1 989 498	2 026 340	1 948 106	2 195 887
Kostnad	1 745 000	2 135 000	2 105 000	1 345 788	3 049 421
Innkrevning oppvarming	1 422 816	1 543 998	1 555 764	1 742 316	1 742 316
Ekstra innkreving oppvarming			450 000		
Avvik: Innkreving minus kostnad	- 322 184	- 591 002	- 99 236	396 528	- 1 307

* I periode januar-mai 2022 blir det krevd 835 000 kr ekstra oppvarming for å kunne opprettholde tilfredstillende likviditet.

Varmtvann

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

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

Radiatortermostat

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

Ventilasjon

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

Ved flytting av kjøkkenet

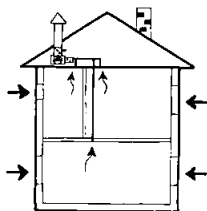
I flere leiligheter har kjøkkenet blitt flyttet fra det opprinnelige rommet, men kanskje uten at plasseringen av motorvifte og ventilasjonskanal er endret. Slik endring kan resultere i dårlig ventilasjon på kjøkkenet og en støyende ventilasjonsmotor i soverommet. Styret oppfordrer til at opprinnelig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

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

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

Prinsipper for ventilasjonen: mekanisk avtrekk

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



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



Takterrasse og balkonger.

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

Vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

Og

husordensregler punkt 10. Endringer i og utenfor boligen

Bygningsmessige endringer og fasadeendringer skal godkjennes av styret før tiltaket settes i gang.

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

Drifts- og vedlikeholdsinstruks for balkonggulv

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

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

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

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

Parkering og elbil

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

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

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

Bilfritt boområde

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

Mat og varelevering

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

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

Oppussing

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

Slåtteengen

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

Det er viktig at slåtteengen blir holdt i hevd og borettslaget fikk i 2020 kr. 7 000 fra Fylkesmannen til skjøtsel av området. Styret har avtale med gartneren om skjøtsel av slåtteengen, som består i luking av uønskede arter, slått av engen, fjerning og tynning av busker, felling av trær og spredning av frø.

Avfallscontainere

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

Disse containere skal ikke brukes til følgende avfall:

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

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

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

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)Generell

Borettslaget er knyttet til og er sameier i SVS sammen med fire andre borettslag/-sameier: Casinetto Brl., Hoffsgrenda Brl, Nedre Silkestrå Brl. og Skøyen Terrasse Sameiet Anlegget ble bygget og ferdigstilt tidlig i 1980-årene og betjener i overkant av 1100 boenheter.

Gjeldende sameieavtale løper frem til utgangen av 2026.



Casinetto Borettslag ble i 2017 enig med SVS om å bli en passiv eier. SVS kunne ikke drive denne delen av anlegget uten å investere større summer.

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

Drift i 2020

Med unntak av noen perioder med stans fungerer søppelsuget tilfredsstillende.

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

Fremleie (overlating av bruk)

Borettslaget leier ut 7 parkeringsplasser for 600 kr / måned.

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

Butikken

Borettslaget har leieavtale med Gondal Mat AS t.o.m. juni 2024. Gondal har avtale med Norgesgruppen som *Nærbutikken*-medlem. Leiesum inkl. felleskostnader var på 515 456 kr i 2021.

Vaskeri

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

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

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

Nøkler og navneskilt

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60836051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Fra høsten 2021 meldes skader direkte til Gjensidige:

<https://www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier>

Forsikringselskapet bestiller, om ønskelig, håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt. 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.

Egenandel er på 10 000,-.

Brannslukkingsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.

HMS

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Kabel-TV

Oppnet er borettslagets leverandør av fiber for perioden 2022-2027. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Oppnet.

Styret minner om at utstyret utplassert av Oppnet i slutten av 2021 tilhører borettslaget og skal følge med leiligheten ved salg.

I slutten av januar hadde 24% av andelseiere bestilt en egen TV-abonnement via Oppnet.



Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering siden 1996

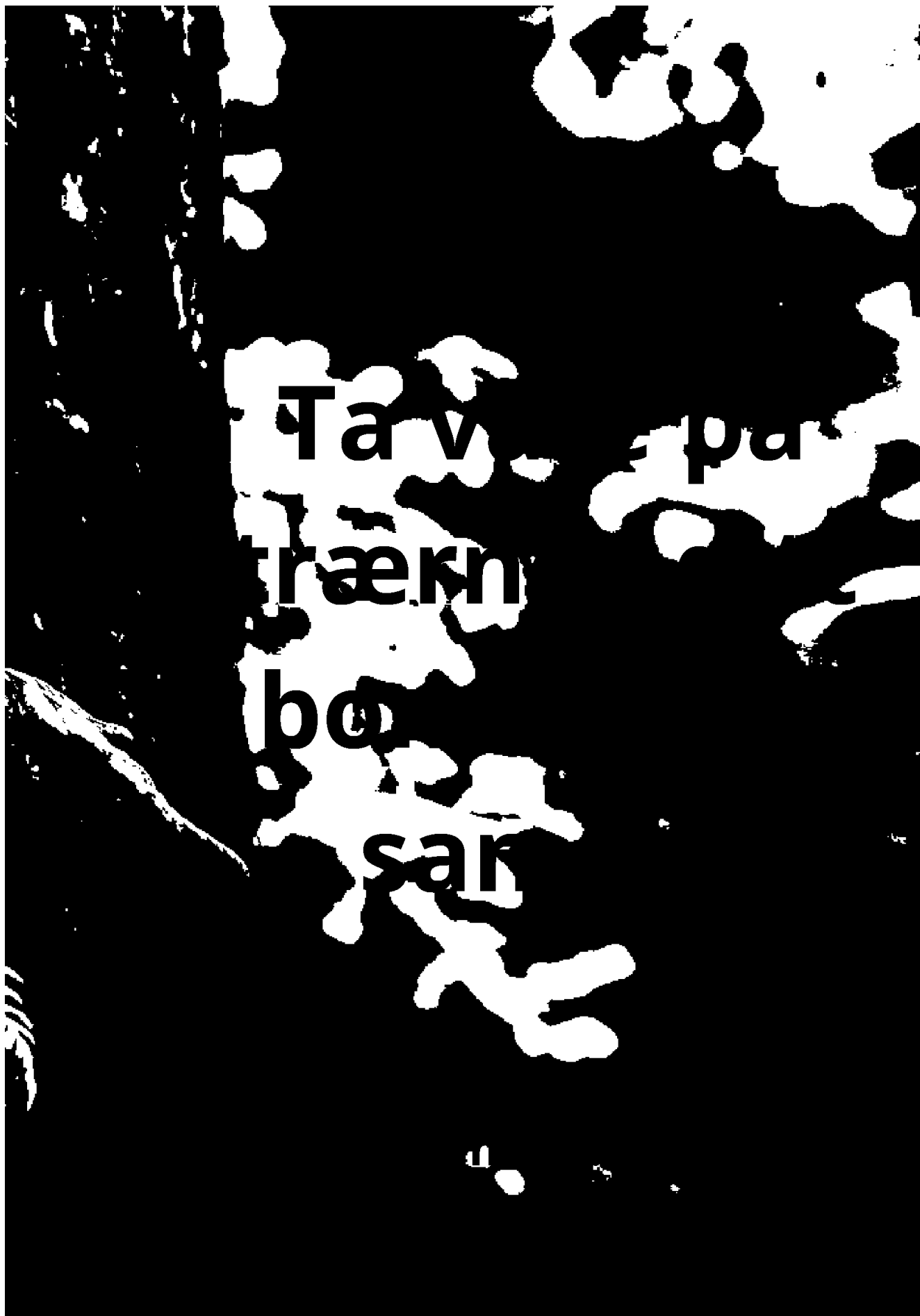
2021	Montering av digital Obos nøkkel på samtlige oppgang og felles dør Oppgradering av grøntareal ved nr. 81 og nr. 97 Monteringen av en automatisk påfylling på varmeanlegg Etablering av fiber levert av Opennet
2020	Montering av en rotoravfukter i kjelleren og røykluke i nr. 67. Utbedret fuktskade i nr. 75 Ventilasjonsrens i samtlige leiligheter og kjellere Utskifting av samtlige strupeventiler og regulering av varmeanlegg Utskifting av samtlige ventilsett, termostat, og tilkoblinger av radiatorene i nr. 81. Innkjøp av ny gressklipper sammen med Nedre Silkestrå Brl. Oppgradering av grøntareal på alle fire tun
2019	Oppgradering av grøntareal foran nr. 97 Montering av vannbehandling på varmeanlegg (PH-regulering, filtrering, avluffer) Utskifting av ekspansjonskar og nye trykkstyrt pumper til varmeanlegget. Takrehabilitering Balkongsrehabilitering
2018	Avslutning av renovering av takterrassene samt utbedring av fuktskade. Nytt elbilanlegg dimensjonert til 155 parkeringsplasser. (52 ladestasjoner) Oppgradering av grøntareal foran 91 Innkjøp av en snøfreser Gjennomgang av samtlige hovedsikringsskap. Arbeid med gjesterom (bruksendring, tilbudsinnhenting og beboermøte) Arbeid med trafikk og parkering (forslag vedtatt i GF 25.2.)
2017	Totalrenovering av 7 takterrasser. Utskifting av samtlige brannslukningsapparater og installering av brannvarslere i oppgangene. Utskifting av 15 porttelefoner. Oppgradering av grøntareal foran nr. 69 og innkjøp av et bordtennisbord. Ferdigstilt utskifting av vinduer i oppgangene (unntatt kjeller).
2016	Totalrenovering av 10 takterrasser. Utskifting av 6 porttelefoner. Utskifting av vinduer i oppgangene. Rehabilitering av 2 sykkelstativ og bygging av 2 nye. Oppgradering av grøntareal foran butikkens parkering. Etablering av ny treårskontrakt for TV og internett.
2015	Vedlikehold av vaktmesterleilighet. Totalrenovering av takterrasse som utbedring av fuktskader i en leilighet.
2014	Rehabilitering av garasjeanlegget og butikken. Det er nytt treverk i alle benker og bord på tunene. Mindre oppussing av vaktmesterleiligheten.
2013	Utbedring av takterrasser. Ny hjemmeside. Rehabilitering av lekeplasser. Drenering av uteareal. Utbedring av el-anlegg.



- 2012 Utskifting av strupeventiler.
Maling av samtlige trefasader.
Utbedring av takterrasser.
Oppgradering av strupeventiler.
Omkobling av varmtvannsbereder ifm overgang til fjernvarme.
- 2011 Arbeid med grøntanlegg.
Utbedring av to takterrasser.
Utbedring av trapp ved butikk.
Oppgradering av strupeventiler.
Alle kummer rensset med sugebil.
- 2010 Grøntanlegget er gjennomgått og trær beskåret.
Rens av ventilasjonsanlegg.
Utskiftning av panelbord og maling av fasade i nr 53.
Utskiftning av vinduer i 4 oppganger.
Det er foretatt noen utskiftninger av leilighetsvinduer
Utbedring av takterrasse, og noen kraner og ventiler i fyringssystemet har blitt skiftet ut.
- 2009 Oppussing av vaktmesterverkstedet.
Egen hjemmeside på Internett og egen e-postadresse våren 2009.
Utbedring/utskifting av mønebånd ble utført på et par av hustakene.
Arbeidet med å skifte vinduer i trappeoppgangene har kommet i gang
Utskifting av diverse kraner i fyringssystemet.
Utskifting av callinganlegg i hele borettslaget ble slutført.
Utbedringer og utskiftning av tremateriale og vindusbeslag på langveggene på enkelte av blokkene.
- 2008 Samtlige betongfasader (44) er reparert på grunn av sprekker i murpussen, og malt.
En takterrasse er totalrenovert som følge av vannlekkasje.
Utskiftninger av noen vinduer
Utbedring av avløp fra takterrasser
Noen kraner har blitt skiftet ut samt enkelte callinganlegg og låssystemer.
Diverse reparasjoner på tak, fasader og rekkverk.
- 2007 Flislegging av trapperom.
Maling av 7 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører.
Utskifting av takvinduer grunnet lekkasjer.
Diverse reparasjoner og vedlikehold på tak, takterrasser, rekkverk og lekeapparater.
- 2006 Vasking av alle ytre trefasader.
Maling av diverse vinduer i leilighetene.
Slutført arbeidet med å skifte ut takvinduene.
Flere reparasjoner på tak- og takterrassene.
Nye postkasser i alle oppgangene.
Diverse reparasjoner av fasader og rekkverk.
Utskifting av nedløpsrør
Innkjøp av traktor
- 2005 Utskifting av diverse vinduer i leilighetene og oppgangene.
Utskifting av tre callinganlegg og varmepumper.
Innkjøp av feiemaskin (2005)
- 2004 Utskifting av diverse vinduer i loftsleilighetene og oppgangene.
Maling av butikken.
- 2003 Oppussing av oppganger.



2002	Beskjæring av villvin på endeveggene. Maling av 9 oppganger. Mange av vinduene i oppgangene ble reparert.
2001	Noe utbedring av nedløpsrør. Maling av seks oppganger. Tilstandskontroll av garasje og bygningsmasse. Utbedring av tak
2000	Montering av brannvernustyr i hver leilighet. Nye avtrekksvifter i alle kjellere. Oppussing av seks oppganger. Påbegynt utbedring av vinduer i oppgangene. Påbegynt oppgradering/utskifting av skilt.
1999	Drenering av garasje i syd
1999	Utredning av betongskader og ytre vedlikehold av betongflater på garasje og boligmasse.
1997	Oppgradering av beplantning av utearealer. Maling av hus (treverk og vinduer). Overhaling av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. Støping av takterrasser. Skifte av kabel TV-anlegg til stjernenett.
1996	Asfaltering av nedkjørsel til garasjene. Skiftet ut vinduer i loftsleilighetene. Skiftet ut lekeapparater tilpasset ny standard, arbeidet avsluttet i 1997.
1995	Malt ca. halvparten av trappeoppgangene. De øvrige ble malt av beboerne på eget initiativ.
1994	Skiftet til trykkimpregnert materialer på balkongene, i tillegg ble disse beiset.
1994	Overtok søppelanlegget fra Oslo kommune, samtidig ble anlegget rehabilitert.
1993	Beiset treverk og vinduer



Trær i borettslag og sameier - til glede og konflikt



Trær bidrar til biologisk mangfold og karbonlagring, overvannshåndtering, hindring av erosjon og ras, reduksjon av støy og forurensning. Trær er viktige for folks fysiske og mentale helse, reduserer stress og øker trivsel og velvære.

Trær i borettslag og sameier er idag ikke vernet og kan bli felt ved styrevedtak, uavhengig av hva beboerne mener. Noen ønsker at trær hogges for å få sol og lys, andre vil bevare. Det er duket for konflikt.

Naturvernforbundet får jevnlig henvendelser fra fortvilte beboere som lurer på hva de kan gjøre. Derfor har vi samlet noen råd og tips her. Disse vil kunne bidra til å unngå konflikter og gi trærne bedre vilkår. Trær i borettslag bør anses som felleseie, dvs. at trefelling må avgjøres av et flertall av beboerne.

Hva kan DU gjøre?

Ta kontakt med styret og foreslå at det etableres retningslinjer. Disse bør helst vedtas på generalforsamling/årsmøte, slik at man slipper stadige diskusjoner og omkamper med skiftende styrer.

Det anbefales å kontakte en erfaren arborist for gjennomgang av alle trær i borettslaget og for å lage en plan for skjøtsel og replanting av trær som må felles. Slik har man en oversikt over antall trær, felling og erstatning, som et "grøntregnskap".

Vær obs på at arborist ikke er en beskyttet tittel. Enkelte som er sertifiserte arborister jobber som trefellere og har sin inntekt fra dette. Da er det ikke sikkert at deres primære mål er å bevare trær. Kontakt evt. Norsk Trepleieforum for råd og anbefalinger, se www.trepleieforum.no.



Vedlegg 2

For mal og presentasjon i punkt i borettslag_orsjyre(1).pdf

Et eksempel på retningslinjer:

Formål: Sikre borettslaget mot utilsiktet eller unødvendig felling av trær. Dette for å bevare trær og annen vegetasjon med tanke på miljø og biologisk mangfold.

Målgruppe: Vaktmestertjeneste, Grøntutvalg, styret, anleggsgartner/arborist/landskapsarkitekt og beboere.

Retningslinjer: Trær skal anses som felleseie, og som berørte beboere anses alle i borettslaget/sameiet, ikke bare de som bor nærmest.

Det anbefales at man har et eget Grøntutvalg, rekruttert blant de som har spesiell interesse for miljø og grøntområder, nedsatt av styret eller valgt av generalforsamlingen.

Med trær menes bar- og løvtrær over 4 meter. Ingen trær skal felles uten vedtak i styret, etter forutgående behandling og innstilling fra borettslagets Grøntutvalg eller lignende. Behandling av søknad om trefelling skal bekjentgjøres gjennom skriftlig informasjon til alle beboere. Berørte beboere skal ha anledning til å uttale seg til Grøntutvalget før beslutning fattes. Slike uttalelser skal vedlegges innstillingen til styret.

Vedlegg 2

Ta ut av 52 trærne i ditt borettslag_brosjyre(1).pdf

Før trær felles skal følgende være vurdert:

- risiko for vindfall
- risiko for skade på tilliggende bebyggelse
- treets helsetilstand, tørke- og råteskader
- lyd- og støyforhold
- virkning på støv- og luftforurensning
- dyre- og fugleliv - ingen trefelling i hekketida!
- lys- og solforhold
- allergi-/pollenfølsomhet (må legeattesteres)
- mulighet for nyplanting



Vedlegg 2

Ta vare på trærne i ditt borettslag_brosjyre(1).pdf



Søknad fra/navn/dato:

Bekjentgjort /hvordan/dato:

Merknader:

Konsekvens: Skåre 0-4 = ingen/liten/noe/stor

Risiko for vindfall:

Risiko for skade på nær bebyggelse:

Treets helsetilstand (tørke-/råteskader):

Lyd- og støyforhold:

Støv- og luftforurensning:

Dyre- og fugleliv:

Lys- og solforhold:

Allergi-/pollenfølsomhet (legedokumentert):

Helhetsinntrykk:

Mulighet for nyplanting:

Behandlet i Grøntutvalget /dato:

Innstilling:

Behandlet i styret /dato:

Vedtak:



KONTAKT OSS:

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA)

noa@noa.no

Byøkologisk arbeidsgruppe i NOA:

celine@noa.no

Naturvernforbundet i Groruddalen:

goruddalen@naturvernforbundet.no

Vedlegg 2

Ta 50 av 52 trærne i ditt borettslag_brosjyre(1).pdf



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 19.04.22

Selskapsnummer: 489 **Selskapsnavn:** Øvre 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.