NORDVIK

Nedre Silkestrå 19

3 soverom | 104 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Nedre Silkestrå 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
53	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
177	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.11.2025

Nøkkelinformasjon



4-roms topp- og endeleilighet med vestvendt takterrasse | 122 m2 gulvareal | Garasjeplass m/lader | Moderniseringsbehov

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**11 971 161,-**
Fellesgjeld	**61 569,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 541,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

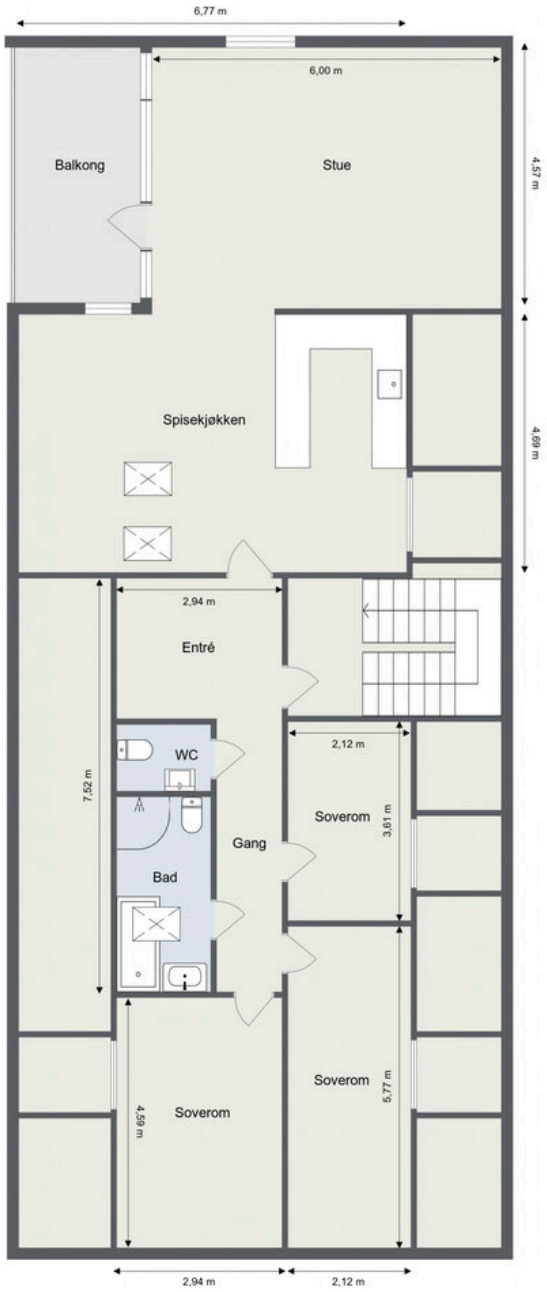
Stor og innholdsrik 4-roms topp- og endeleilighet med vestvendt takterrasse og garasjeplass. Leiligheten er gjennomgående og strekker seg over hele loftsplanet, med vinduer på tre sider. Meget sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket i et av Skøyens mest ettertraktede borettslag.

- Vestvendt og skjermet takterrasse
- Sen kveldssol | Utsikt mot Holmenkollen
- 122 kvm gulvareal
- Nytt bad i 2019
- Gjennomgående med vinduer på tre sider
- God bodplass
- Garasjeplass m/ lader
- Varme, VV og fibernett inkl.
- Barnevennlig, grønt og bilfritt
- Tre tun med lekeplasser, grillplass og parsellhage
- Intern barnehage m/ prioritet
- Kort og bilfritt til Skøyen skole
- 10 min. gange til Skøyen med trikk, buss og tog
- Fine turmuligheter i området

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm

Nedre Silkestrå 19



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


















oslo








































PACKLINE
ED 85832
HYBRID











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0202/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nedre Silkestrå 19, 0375 OSLO
Gnr 3, bnr 498 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 141 i Nedre Silkestrå Borettslag, org.nr. 948444992

Selger
Olav Rolandsen Riise

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)
61 569,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 961 569,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 971 161,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 980 461,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré/gang, stue, spisekjøkken, tre soverom, bad og toalettrom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 10 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré/gang, stue, spisekjøkken, tre soverom, bad og toalettrom.

Boder: Det disponeres en bod i kjeller (ca. 5,5 kvm.)+ matskap. I tillegg disponeres det et oppmerket område i felles bod.

Standard
Stor loftsleilighet på 104 kvm med vestvendt takterrasse og gjennomgående planløsning. Leiligheten har et gulvareal på ca. 122 kvm og strekker seg over hele loftsplanet. Vinduer på tre sider gir svært gode lysforhold, fin romfølelse og utsikt mot Holmenkollen. Store rom, praktiske løsninger og et solid utgangspunkt for modernisering etter eget ønske.

Planløsningen består av entré/gang, et stort spisekjøkken og stue med utgang til en solrik takterrasse med fin utsikt. Videre inneholder leiligheten tre soverom, separat wc og et helfliset bad fra 2019 med både dusj og badekar. Overflatene består av 1-stavs parkett, fliser og lyse veggflater. Til leiligheten medfølger garasjeplass med elbillader, bod på ca. 5,5 kvm og lagringsplass i fellesbod.

Entré / gang:
Entré og gang med 1-stavs parkett og lysmalte veggflater. Skråtak med takvinduer gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Møbleringsmuligheter for oppbevaringsmøblement, kontorpult eller en liten sittegruppe. Døren inn mot stue/kjøkken har glassfelt, noe som bidrar til et lyst og innbydende førsteinntrykk.

Stue og spisestue med kjøkken:
Stue og spisestue ligger i fin forlengelse av hverandre og danner et stort, luftig allrom. Flere møbleringssoner, gode lysforhold og en fantastisk romfølelse. Skråtak med synlige bjelker og vinduer på tre sider - inkludert takvinduer, gir både særpreg og gjennomlys. Overflatene består av 1-stavs parkett og lysmalte vegger. Leiligheten er gjennomgående, med utsikt mot både grøntarealer og Holmenkollen.

Fra stuen er det utgang til en privat, vestvendt takterrasse på ca. 10 kvm. Terrassen utgjør en fin forlengelse av oppholdsrommet og blir som en ekstra stue i sommerhalvåret. Høyt og fritt, i usjenerte omgivelser med gode solforhold og flott utsikt. Skjermet og lunt, med plass til utemøbler, grill og beplantning – et perfekt sted for både rolige morgener og sosiale sommer- og høstkvelder. Terrassen har markise for solskjerming.

Kvik-kjøkken fra 2013 i åpen løsning mot spiseplassen. Innredningen har glatte fronter, softclose-skuffer og laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert. Ifølge selger er benkeplate, induksjonstopp og Røros-vifte fra 2022. Rommet har god plass til langbord – ideelt for både små og store selskaper.

Bad og wc:
Stort, helfliset bad med varmekabler i gulv, skråtak med downlights og takvindu. Badet ble oppusset i 2019 og fremstår moderne og gjennomført med pene overflater. Innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med lysspeil og høyskap. Innmurt badekar og dusjhjørne med fast glassvegg og regnfallsdusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Innredet med toalett og baderomsinnredning fra 2023.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre fine soverom, hvorav to er utstyrt med hver sin garderobeløsning. Alle soverommene har parkettgulv, malte veggflater og godt med lysinnslipp. Praktisk og rolig soveromsavdeling med tre soverom, bad og separat wc, adskilt fra stue og kjøkken.

Parkering
Til leiligheten medfølger en fast biloppstillingsplass i felles garasje med ladeboks for elbil. Borettslaget har også flere gjestparkeringsplasser med mulighet for lading av el-bil.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Godt Bygg AS org.nr. 994 774 956 utførte arbeidet på bad/våtrom i perioden 26/11- 18 - 20/1-19

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Eventuell kommentar:
Badet ble renovert av Godt Bygg AS org.nr. 994 774 956.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Badet ble renovert av Godt Bygg AS org.nr. 994 774 956.
Foreligger avtale og planskisse

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Borettslaget drenerte utenfor blokken sommer 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Årnes elektro org.nr. 991 638 768 Arbeide utført-desember 2023 - Inst. på kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar:
Alt arbeid er utført av godkjent Elektromontør

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Årnes elektro org.nr. 991 638 768 Arbeidet utført oktober 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
I tillegg til badet ble det skiftet toalett og servant på WC- . Arbeid utført av Nm Rør AS org.nr. 996 798 011 Arbeidet gjennomført april 2023

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar:
Lettvegger tatt ned i stue, 2 soverom og kjøkken

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv:
Det har vært fukt i kjeller. Dette ble utbedret av borettslaget sommer 2025

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv:
Over/undervarme funksjonen på ovnen fungerer ikke.- De andre funksjoner på ovnen fungerer. Garderobeskap på de 2 minste soverom er i dårlig forfatning.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv:
Utskifting av vinduer vil medfører økte felleskostnader. Kostnadene til oppvarming reduseres med 14,28%

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar:
Gulv i stue har bruksslitasje enkelte steder. Tapet/vegger på soverom har delvis løs tapet/skjolder i kanter mot tak og vegg. Kant i skjøte på kjøkkenbenk.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, Velux takvinduer
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre
- Takterrasse i treverk belagt mned terrassebord

Innvendig:
- Gulv: parkett og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater
- Etasjeskiller er antatt av betongdekke
- Innvendig har boligen malte glatte dører

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Utvendig > Vinduer:
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket

Utvendig > Dører:

· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran
· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler

Innvendig > Overflater:
· Noe bom/hullyd under fliser, riss i flis på toalett, noe slitasje på overflater mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Innvendige dører:
· Noen sår om karmer, dørblad og terskler

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Spesialrom > 4 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
· Noe bom/hullyd under fliser, riss i flis, eldre rør mm.

Kjøkken > 4 etasje > Spise kjøkken > Overflater og innredning:
· Iht eier virker ikke over/under varme på komfyr, noe skjevheter mm

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Det er avløpsrør antatt av plast. Ligger skjult i konstruksjonen

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
· Det er installert fjernvarme, radiatorer

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord i stue
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiatorvarme (fjernvarme)

Nedre Silkestrå borettslag kjøper fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio til fyring og oppvarming av varmtvann. Felles sentralfyring i borettslaget
Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4390 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 541,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, internett, vaktmestertjenester, renhold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, betjening av fellesgjeld, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 4 930
Oppvarming: kr. 1432
Internett: kr. 179

Fra 01.02.2026 vil posten felleskostnader øke med kr. 1232,50
Fra 01.02.2026 vil posten oppvarming reduseres med kr. 204,49

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Kr. 762,- blir lagt til felleskostnadene disse månedene. Totalt kr. 3048,- for 2025.

Det er vedtatt utskifting av alle vinduene i borettslaget har ansvar for og betongrehabilitering av garasjen. Dette vil kreve låneopptak og vil medføre økning i felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 142 335,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 569 338,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Internett (fiber) fra Globalconnect er inkludert. Tv løsninger må bestilles og betales individuelt.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 146 leiligheter fordelt på 14 bygninger. I tillegg kommer en leilighet disponert av Nedre Silkestrå barnehage. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948444992, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune.

- Hjemmeside: www.nedresilkestraa.no
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Kun fysiske personer kan være andelseiere
- Borettslaget har egen ansatt vaktmester
- Foreldredrevet barnehage med 18 plasser, fortrinnsvis for borettslagsbarna
- Det er mulig å leie barnehagens lokaler i nr. 20.
- Samarbeid med anleggsgartner
- Vaskeplassen for biler: Det er montert nytt skap ved vaskeplassen og nøkkel kan bestilles hos vaktmester.
- Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674551.

Velferden:
Limet i Nedre Silkestrå borettslag er velferdskomitén. De arrangerer, juletrefest, sommerfest og dugnad i samarbeid med driftsleder. Velferden har arrangert en vellykket sommerfest på rødt tun. De har også laget den tradisjonelle juletrefesten med 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 i borettslaget.

Nedre Silkestrå Parsellhagelag:
Nedre Silkestrå Parsellhagelag holder til på areal regulert til friområde og eid av Oslo kommune på østsiden av veien vår. Det er ca 27 parseller i litt ulik størrelse. Parsellhagelaget har felles redskapsskjul, en kompostbinge kun til bruk for avfall fra parsellene og en hyggelig plass for sosialt samvær. Alle beboere i Nedre Silkestrå kan søke om parsell. De siste årene har det vært et par års ventetid for å bli tildelt parsell.

Diverse:
Forslag fra kommunen om opprettelse av områder på eiendommen med verningsbestemmelser. Borettslaget ønsker at områdene betegnes som naturområder, samt at de ønsker å utvide foreslått område opp til øvre lekeplass og ned til Nedre Silkestrå.

- Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.
- Generalforsamlingen ber styret vurdere maling av oppgangene i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen. Styret jobber med en stor plan for vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

Vindusprosjekt vedtatt på ordinært årsmøte 2025:
På ordinært årsmøte 6. mai 2025 ble det vedtatt å skifte ut alle vinduer som borettslaget er ansvarlig for, unntatt de som nylig er skiftet. Generalforsamlingen ga samtidig fullmakt til låneopptak for å finansiere prosjektet. En samlet utskiftning er valgt for å effektivisere arbeidet og redusere kostnader sammenlignet med løpende vedlikehold. Styret har innhentet flere tilbud, hvor det beste har en totalsum på ca. 27,5 millioner kroner. Med et låneopptak for hele beløpet, 30 års nedbetalingstid og 6 % rente, er det beregnet en økning i felleskostnadene på rundt 25 %. Styret har opplyst at oppstart planlegges høsten 2025, og at OPAK AS vil være prosjektleder.

Presiseringer og justeringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2025:
På ekstraordinært årsmøte 6. juli 2025 ble det vedtatt enkelte presiseringer og en justering av prosjektrammen. Takvinduer omfattes ikke av utskiftingsprosjektet, da takene skal byttes eller oppgraderes i løpet av kommende 10-årsperiode. En ny takkonstruksjon kan ha endret lekting / konstruksjon, som kan kreve ny utskifting av vinduer. Styret har derfor vurdert at det ikke er god borettslagsøkonomi å bytte dem nå. Alle loftsleilighetenes balkongvinduer og -dører, endegavlsvinduer og øvrige originale fasadevinduer er inkludert i prosjektet. Prosjektrammen ble økt fra 27,5 til 29,5 millioner kroner som følge av økte kostnader knyttet til valg av vindustype (sidesvingte vinduer med gjennomgående sprosser), utvendig omramming og håndtering av farlig avfall. Generalforsamlingen ga samtidig styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 29,5 millioner kroner for å finansiere prosjektet.

Vedlikehold:
Styret har fått utarbeidet tilstandsvurderinger for tak og garasje. Takutskiftning kan vente 8–10 år, mens garasjen trenger betongrehabilitering på kortere sikt. I tillegg vil det bli montert mønebånd på takene for å forhindre snøinnblåsing på loft. Prosjektene vil ha behov for låneopptak.

SVS - Skøyen Vest Søppelsug:
Borrettslaget og Skøyen Vest Søppelsug (SVS) inngikk i februar 2022 et forlik hvor borrettslaget ikke lenger er tilknyttet søppelsuget eller betaler driftskostander til SVS. I følge forliksavtalen skal boretslaget betale SVS 275 000 kr i årlig kompensasjon i fem år, 2022-2027. Dette gjelder ikke ved "førtidig opphør av drift" i SVS.

Elbilladere
Borettslaget skifter ladeoperatør fra Movel til Plugpay, ettersom dagens leverandør (EO) avvikler sin virksomhet i Norge. Fremover vil nye ladebokser være fra Zaptec, som kan bestilles via borettslagets installatør Aarnes Elektro. Flere ødelagte ladepunkter på gjesteparkeringen vil også bli erstattet med Zaptec-ladere. Mer informasjon vil bli gitt til beboerne etter at overgangsarbeidet er avklart.

Vedlikeholdshistorikk (2010-2023):
- 2023 Vedlikeholdsplan fra Selvaag bygg AS for fremtiden innhentes
- 2023 Obos-nøkkel er montert i alle oppganger. Beboerne kan låse opp sine egen oppgangsdør ved hjelp av sin mobiltelefon
- 2022 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 Oppgradering av rødt tun er gjennomført våren og sommeren 2021 med nye lekeapparater og større uteareal
- 2020 Oppgradering LEDbelysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå
- 2020 Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass
- 2020 Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær
- 2020 Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene
- 2019 - 2020 Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende ledbelysning, grøntanlegg
- 2018 - 2019 Infrastruktur elbil
- 2018 Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger
- 2017 Rehabilitering av, fasader, utskiftning av alle ytterdører i oppgangene, utskiftning postkasser, ringeklokkeanlegg mm.
- 2016 - 2017 Ny bredbånd- og TV løsning
- 2016 Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme
- 2014 Videreført oppgradering av grøntanlegg. Rustet

opp grusveier og stanset ising i bakken til Øvre Silkestrå.
Påbegynt betongrehabilitering av oppganger og fasader.
Gjennomspyling av bunnledninger
- 2013 Påbegynt oppgradering av grøntanlegg
- 2012 Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme
- 2010 - 2011 Sykkelparkering

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil avklares med forhåndsavklaring.

Interne forkjøpsberettigede:
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 61 569,-pr. 05.11.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207916609
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 7 638 037,00
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 05.11.2025.

Borettslaget har en avtale med OBOS 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207916609
Restsaldo: 61 569,75
Kapitalkostnader: 372,13
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 569,75,-, pr. 05.11.2025

Fellesformue
Kr 25 191,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 1 575 257,-. I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr. 3 622 000,- i underskudd. Dette er grunnet planlagte vedlikeholdsprosjekter. Se årsberetning for ytterligere informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund eller katt. Beboer forplikter seg til å følge de særskilte reglene for dyrehold ved å undertegne «Skjema for avtale om dyrehold» og sende dette til styret før anskaffelsen. Det er plikt til umiddelbart å fjerne ekskrementer fra dyret. Det er båndtvang for hund (hele året) på borettslagets eiendom. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til å fjerne dyret, eller at leieforholdet blir oppsagt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes innenfor leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6674551

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 596 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er store og pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater. Asfalterte og steinlagte internveier, biloppstillingsplasser, carporter og garasjeanlegg under grunn.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nedre Silkestrå – et stille og svært attraktivt boligområde på Skøyen i Oslo. Her bor du midt i det grønne, i et barnevennlig og bilfritt borettslag som byr på et unikt bomiljø, samt nærhet til både natur og byliv.

Borettslaget består av tre idylliske tun – det røde, grønne og blå – som alle er innrammet av vakre grøntområder og lekeplasser. Her finnes sittegrupper og benker som inviterer til sosiale sammenkomster, grillkvelder eller en kopp kaffe i sola mens barna leker. Et inkluderende nabolag med beboere i alle aldre – fra småbarnsfamilier til voksne og eldre – og et varmt, sosialt samhold man sjelden opplever i byen.

Nedre Silkestrå er kjent for sin rolige atmosfære og sitt frodige nærområde. Her finner du både eple- og plommetrær, bærbusker og til og med et parsellhagelag hvor beboerne dyrker urter og grønnsaker. Om du er heldig får du også et glimt av rådyrfamilien som ofte beiter i området – en påminnelse om at du bor midt i naturen, men samtidig svært sentralt.

For de minste er det ekstra gode vilkår: Borettslaget har sin egen private barnehage – Nedre Silkestrå barnehage – med prioritert plass for beboernes barn. Barnehagens lokaler kan også lånes til bursdagsfeiringer og sosiale arrangementer. Det er bilfri skolevei for barna fra Nedre Silkestrå som går på Skøyen barneskole.

Rekreasjonsmulighetene er mange: Akebakken mellom Nedre Silkestrå og Hoffsgrenda er en favoritt om vinteren, og brukes til både bakketrening og soling om sommeren. I umiddelbar nærhet finner du Frognerparken, Den Engelske Park, Bygdøy, Bestumkilen og Frognerkilen – perfekte områder for tur, trening eller en rolig søndag med familien.

Området har en ideell beliggenhet med gangavstand til alt du trenger i hverdagen: dagligvarebutikker, søndagsåpen nærbutikk, treningssentre, restauranter og caféer. Maschmanns Matmarked, nyetablerte Harbitz Torg med svømmehall, spisesteder og barer, og SATS Hoff gir deg et moderne servicetilbud rett i nærheten. Det er kun ti minutters gange til Skøyen og Sjølyst, og om du vil til Majorstuen eller Frogner, tar det deg omtrent 20 minutter til fots.

Skøyen er et viktig knutepunkt for offentlig transport, med tilgang til tog, flytog, trikk og buss – noe som gjør pendling og reising enkelt og effektivt.

Nedre Silkestrå er mer enn bare et sted å bo – det er et levende lokalmiljø, en grønn oase og en trygg og varm ramme for familieliv og hverdagsglede. Her får du det beste fra to verdener: naturens ro og byens puls – i en perfekt kombinasjon.

Skoler og barnehager
Området sokner til Skøyen barneskole og Majorstuen eller Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Nedre Silkestrå barnehage som ligger på området, og hvor barna i borettslaget har fortrinnsrett. Det er også kort vei til Nordjordet barnehage og Skøyen Terrasse barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 11.03.1988.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av loftsleilighet datert 08.11.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Bod er fjernet fra entré og vegg på kjøkken er delvis fjernet.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2437.

Pågående byggesaker i området:
Nedre Silkestrå 4 - 24 - utskifting av vinduer og terrassedører
Saksnummer: 2025/20713 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520713

Nedre Silkestrå 23 - innvendig ombygging av loftsleilighet og innsetting av takvinduer

Saksnummer: 2025/08286 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508286

Guldbergs vei 31 C-D-E - oppføring av tremannsbolig - Hus A - Tidligere adresse: Guldbergs vei 33 C
Saksnummer: 2025/12320 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512320

Fornebubanen er under bygging og det har vært informasjonsmøter med naboene. Nedre Silkestrå er berørt i liten grad. Tunell-graving gjøres fra Frognerparken og under Skøyen Terrasse og Hoffsgrenda. Det har blitt utført målinger på noen av husene på Nedre Silkestrå og det blir nøye fulgt opp av Oslo Kommune vedrørende Fornebubanen. Åpningen av Fornebubanen med t-banestasjon på Skøyen er planlagt i 2029.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For mer informasjon om reguleringsforhold og om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/3/498:
05.03.1984 - Dokumentnr: 10582 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.11.1992 - Dokumentnr: 53942 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:594
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.02.1982 - Dokumentnr: 5007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:481

16.12.1993 - Dokumentnr: 64848 - Målebrev

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 654,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 6 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 14 950,-

Samlet skal selger betale kr. 205 532,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. november 2025

Ansvarlig megler
Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nedre Silkestrå 19

Nabolaget Søndre Skøyen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	11 min 🚶 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	6 min 🚗 3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.2 km

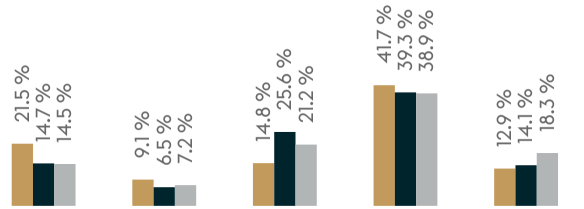
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	6 min 🚶 0.5 km
Skøyen	Linje 13	8 min 🚶 0.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚶 0.9 km
Borgen	Linje 1, 2, 3, 5	14 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 7.2 km

Barnehager

Nedre Silkestrå barnehage (1-5...	18 barn	0 min 🚶 0 km
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år)	16 barn	5 min 🚶 0.3 km
Nordjordet barnehage (1-5 år)	56 barn	5 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Skøyen	1 704	670
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Øvre silkestrå	2 min
Nordjordet minikunstgressbane ...	8 min
SATS Hoff	10 min
SATS Sjølyst	16 min

«Nærhet til park, sjø og turområder, men også gangavstand til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Silkestrå 19, 0375 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 498
Andelsnummer 141

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-3117 **Referansenummer:** HW5428

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg fra 1982. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er antatt av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med glassvegg, innmurt badekar, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra KVIK, soft close, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, panelovn, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger er av jern.
Det er avløpsrør antatt av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

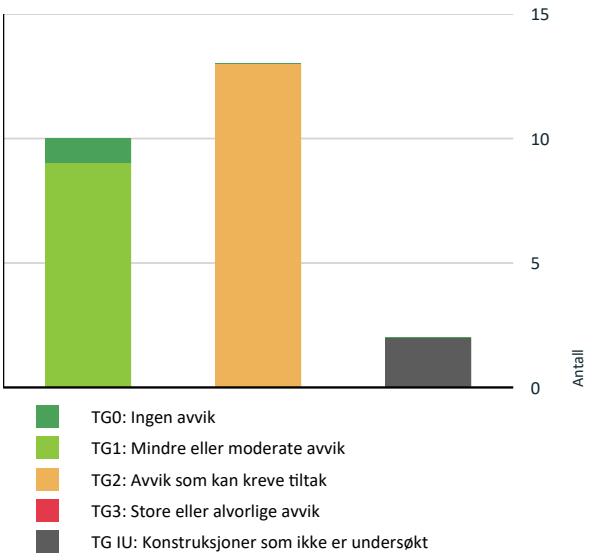
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Bod er fjernet fra entré.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 4 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Spise kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré/gang, spise kjøkken, stue med utgang til takterrasse på ca. 10,3 kvm., bad, toalettrom, 3 stk. soverom.
Det medfølger/disponeres bod (ca. 5,5 kvm.) og 1 stk. skap + lagring på oppmerket plass i felles bod og 1 stk. P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, Velux takvinduer.

TG 1 Vinduer - 2 - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i treverk belagt mned terrassebord.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, riss i flis på toalett, noe slitasje på overflater mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig oppgraderinger og vedlikehold må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering entré/gang, ingen registrerte avvik



Nivellering spise kjøkken/stue, avvik ca. 10-20 mm

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sår om karmer, dørblad og terskler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med glassvegg, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

4 ETASJE > SPISE KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra KVIK, soft close, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Iht. rekvirent: benkeplate, induksjonstopp og Røros kjøkken vifte er fra 2022.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iht eier virker ikke over/under varme på komfyr, noe skjevheter mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må forventes.

4 ETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, panelovn, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, riss i flis, eldre rør mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør antatt av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiatorer.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	104	6		110	10
SUM	**104**	**6**			**10**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré/gang, 3 stk. soverom, bad, toalettrom, stue m/utg takterrasse, spise kjøkken		

Kommentar

Leiligheten har et større gulvareal, ca. 122 kvm.
Entré/gang + toalett og bad, 7,52 x 2,94
Soverom 1, 2,12 x 3,61
Soverom 2, 2,12 x 5,77
Soverom 3, 4,59 x 2,94
Spise kjøkken, 4,69 x 6,77
Stue, 4,57 x 6,00

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak, takvinduer, skrå vegger og sprang medfører at en en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. En eksakt oppmåling med målenøyaktighet innenfor 2 % er ikke utført. For eksakt mål oppfordres til å bestille en kontrollmåling av arealet av Romly AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Bod er fjernet fra entré.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Iht rekvirent: ny benkeplate, induksjonstopp og Røros kjøkken vifte fra 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	0

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Olav Rolandsen Riise	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	498		0	27578.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Silkestrå 19

Hjemmelshaver
Nedre Silkestrå Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4033/NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG	948444992	4033	Obos	Riise Olav Rolandsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
141	243 900	25 191	*31.12.2024*	61 569	*07.11.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i et populært, sentralt og meget barnevennlig boligområde på Skøyen. Idyllisk beliggende i grønne omgivelser med flotte rekreasjonsmuligheter med turområder, akebakke og lekearealer for barn. Bilfrie gangveier og bilfri vei til Skøyen Skole. Borettslaget har en egen barnehage med fortrinnsrett for eierne samt pent opparbeidet tun. Borettslaget har også eget parsellhagelag for beboerne. I tilknytning til parsellhagen er det uteplass med benker, bord og felles grill. Kort avstand til store rekreasjonsområder som Frognerparken, Den Engelske Park og Bygdøy. Skøyen og Sjølyst ligger en kort spasertur fra leiligheten med alle servicefunksjoner, offentlig kommunikasjon med buss, tog, flytog og trikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6674551			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	
2	12.11.2025	
3	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HW5428

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Riise, Olav Rolandsen	9578-5998-4-832980	2025-11-18 11:16:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
22-0202/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Silkestrå 19, 0375 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Olav Rolandsen Riise

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4386378
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS org.nr. 994 774 956 utførte arbeidet på bad/våtrom i perioden 26/11-18 - 20/1-19.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert av Godt Bygg AS org.nr. 994 774 956.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert av Godt Bygg AS org.nr. 994 774 956. Foreligger avtale og planskisse

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget drenerte utenfor blokken sommer 2025

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årnes elektro org.nr. 991 638 768 Arbeide utført- desember 2023 - Inst. på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Alt arbeid er utført av godkjent Elektromontør

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årnes elektro org.nr. 991 638 768 Arbeidet utført oktober 2025

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tillegg til badet ble det skiftet toalett og servant på WC- . Arbeid utført av Nm Rør AS org.nr. 996 798 011 Arbeidet gjennomført april 2023

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Lettvegger tatt ned i stue, 2 soverom og kjøkken

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært fukt i kjeller. Dette ble utbedret av borettslaget sommer 2025

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Over/undervarme funksjonen på ovnen fungerer ikke.- De andre funksjoner på ovnen fungerer. Garderobeskap på de 2 minste soverom er i dårlig forfatning.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Vedtatt utskifting av vinduer i borettslaget vil medfører økte felleskostnader.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Gulv i stue har bruksslitasje enkelte steder. Tapet/vegger på soverom har delvis løs tapet/skjolder i kanter mot tak og vegg. Kant i skjøte på kjøkkenbenk.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0202/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Riise, Olav Rolandsen	**2025-11-18**

Identifikasjon

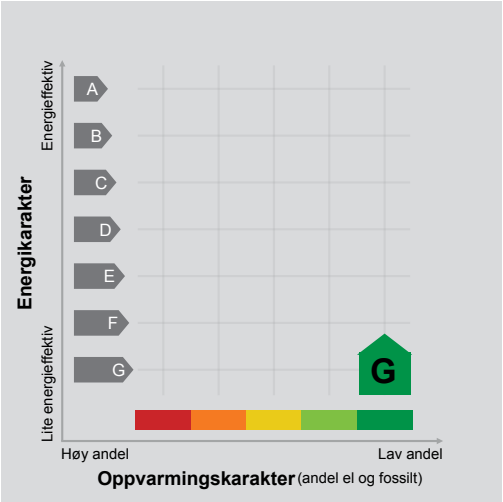
bankID Riise, Olav Rolandsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Silkestrå 19
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	498
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80879253
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-187529
Dato	06.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Silkestrå 19	80879253	H0401	0	0	141

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	121 m²
Areal tak	99 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	104 m²
Totalt BRA	104 m²
Oppvarmet luftvolum	249 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.3.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	26 196 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	253,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 904 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	253,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	26 196 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 994 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	20 201 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	26 196 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,5 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0202/25 . Vår ref.: 0490-1-4033 Dato: 05.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Silkestrå Borettslag
Organisasjonsnr:	948444992
Andelseier:	Riise, Olav Rolandsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4033
Adresse:	Nedre Silkestrå 19, 0375 OSLO
Andelsnummer:	141
Gnr.	3
Bnr.	498

Borettsinnskudd: Kr. 243 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6674551.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Av borettslagets 145 leiligheter er det 40 stk som har tilhørende car-port, 81 stk som har tilhørende garasjeplass og 24 stk som ikke har tilhørende parkering. Ingen egen leie for dette pt. Foreldredrevet barnehage med 18 plasser, fortrinnsvis for borettslagsbarna. Forslag fra kommunen om opprettelse av områder på eiendommen med verningsbestemmelser. Borettslaget ønsker at områdene betegnes som naturområder, samt at de ønsker å utvide foreslått område opp til øvre lekeplass og ned til Nedre Silkestrå. Egen ansatt vaktmester, Paul Storberget, som kan kontaktes på hverdager mellom kl. 07.00 og 14.30, tlf. 958 71 947, eller på kontoret i verkstedet (NS 7). Oppvarming reduseres med 14,28% med virkning 01.02.2026 . Felleskostnadene øker samtidig med 25%. Styret har fått vedtak på å gjennomføre utskifting av vinduer i borettslaget, jf. vedtak på ordinær generalforsamling avholdt 06.05.25 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ekstraordinær generalforsamling er avholdt, hvorpå rammen for utskifting av vinduer er vedtatt økt til kr. 29 500 000,-. Ta kontakt med styret for nærmere forklaring av hva som skal gjøres. Protkoll er ikke klar/signert pr. 11.07.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207916609
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	7 638 037,00
Innfrielsesdato:	28.02.2051

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 303,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	179,00	
Oppvarming	1 432,00	1 227,51 fra 01.02.2026
Eiendomsskatt	762,00	
Felleskostnader	4 930,00	6 162,50 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	545,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 824,-
Annen formue:	25 191,-
Gjeld:	62 426,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207916609
Restsaldo:	61 569,75
Kapitalkostnader:	372,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 569,75,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aida Cortes Lopez, e-post: nedresilkestra@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948444992
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juli kl. 16:00 til 6. juli kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 111.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anders Nicolai Trætteberg, Rådgiver OBOS, er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Claus Thomas Wiese og Therese Koppang er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utskifting av vinduer - Presisering av vedtak fra ordinær generalforsamling avholdt 2025

Styret inviterer til ekstraordinær generalforsamling for å behandle presisseringer i vindusprosjektet.

1. I årsmøtet 6.mai 2025 ble følgende vedtatt: "Samtlige vinduer i borettslaget som borettslaget er ansvarlige for og som ikke nylig er skiftet ut blir skiftet ut og borettslaget gis mulighet for å ta opp lån for å dekke kostnadene."

Styret presiserer at takvinduer ikke er inkludert. Grunnen til dette er at takene vil måtte byttes/oppgraderes i løpet av kommende 10-årsperiode. En ny takkonstruksjon kan ha endret lekting / konstruksjon, som kan kreve ny utskifting av vinduer. Styret har derfor vurdert at det ikke er god borettslagsøkonomi å bytte dem nå. **Alle loftsleilighetenes balkongvinduer og -dører, endegavlsvinduer, og vertikale fasadevinduer som er originale (og ikke byttet ut nylig) er inkludert i prosjektet.**

2. Det er behov for en utvidelse av prosjektrammen på 2 000 kNOK, fra 27 500 kNOK til 29 500 kNOK. Dette kommer av følgende punkter:

- På bakgrunn av beboermøtet ønsker vi å gjennomføre prosjektet med sidesvingte vinduer og gjennomgående sprosser.
- Som informert om i beboermøtet gir ikke disse vinduene tilstrekkelig u-verdi for å få økonomisk støtte fra Oslo kommune.
- Utvendig omramming ble priset for lavt i budsjetteringen før behandlingen i ordinær generalforsamling.
- Utgifter til håndtering av farlig avfall må inkluderes i prosjektrammen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret mandat til å gå videre med vindusprosjektet slikt det er beskrevet, og gir samtidig fullmakt til å ta opp lån inntil 29 500 000 NOK for å finansiere prosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 490
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

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:

6. mai 2025 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.

Beboermøte

Etter generalforsamlingen er ferdig blir det avholdt et beboermøte hvor alle beboere kan fremme saker de ønsker å diskutere.

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. Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.
8. Utskiftning av vinduer i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 den foreslåtte møtelederen 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. Årsregnskap 2024.pdf
2. Vedlikeholdshistorikk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 7

Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.

Forslag fremmet av:
Ivar Aasgaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DSB har distribuert brosjyren "Slik bidrar du til Norges beredskap, Råd om egenberedskap» til alle husstander. Det meste her er greit å forholde seg til, pr. husstand/boenhet. På side 6 står det imidlertid noen forslag rundt alternativ oppvarming (med mest fokus på boliger med elektrisk oppvarming). Nedre Silkestrå-bygninger har ikke pipeløp og er basert på fjernvarme (transport av varmt vann til borettslaget). Det er uklart for meg om hver boenhet bør ha noen beredskap ifm. eventuelt bortfall av fjernvarme. Det er en lite fristende tanke at hver boenhet skal ha stående parafinovner/-kanner eller gassovner/-flasker. Samtidig har det begrenset hensikt å holde det varmt i en leilighet i 3. etasje hvis vannrørene fryser i etasjen under. Denne utfordringen gjelder vel forøvrig svært mange borettslag bygget på 1980-tallet.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.

Sak 8

Utskiftning av vinduer i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det skal skiftes ut alle vinduer som borettslaget er ansvarlig for og som ikke nylig er skiftet ut, borettslaget tar opp lån for å dekke kostnaden. Takvindu som er satt inn av beboere selv i forbindelse med loftsutbygging omfattes ikke.

De siste årene har vi gjort en gradvis utskiftning av vinduer som er i dårlig stand. Dette er en prosess som er tidkrevende for driftsleder og styret samt at kostanden per vindu blir vesentlig høyere enn om vi gjøre en samlet utskiftning. Vi ser også at antallet vinduer som har behov for å skiftes ut øker år for år.

Styret har innhentet flere tilbud og det beste har en totalsum på 27,5 millioner kr. Med et låneopptak på hele kostnaden og nedbetalingstid på 30 år og rente på 6% vil det innebære en økning av felleskostnadene på 25%. Styret ønsker også å leie inn prosjektlederkompetanse fra OPAK AS.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Samtlige vinduer i borettslaget som ikke nylig er skiftet ut blir skiftet ut og borettslaget tar opp lån for å dekke kostnadene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aida Cortes Lopez
  Nedre Silkestrå 18
- Synnøve Bråthen
  Nedre Silkestrå 5

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silje Lyngar Einarsen
  Nedre Silkestrå 20
- Thor Eirik Ruud
  Nedre Silkestrå 15

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eli Brox
  Nedre Silkestrå 5
- Ernst Føyn
  Nedre Silkestrå 15
- Therese Koppang
  Nedre Silkestrå 10

Valg av 5 velferdskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Debbi Teilman
  Nedre Silkestrå 12

- Frederic Menard Lindboe
  Nedre Silkestrå 4
- Gudrun Emilie Goffeng
  Nedre Silkestrå 24
- Kristin Syversen Laudal
  Nedre Silkestrå 8
- Thea Nathalie Finstad
  Nedre Silkestrå 5

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:

- Carl Henrik Engel Sagstad
  Nedre Silkestrå 17

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

- Ane Garborg Tronsaune
  Nedre Silkestrå 21

Styrets årsrapport

Styret 2024/2025

- Lars Barlindhaug (styreleder) - Nedre Silkestrå 6
- Olav Aagaard (nestleder) - Nedre Silkestrå 24
- Aslaug Vassbotn - Nedre Silkestrå 14
- Carl Henrik Engel Sagstad - Nedre Silkestrå 17
- Ane Garborg Tronsaune - Nedre Silkestrå 21

Vararepresentanter

- Fridtjof Berget
- Thor Eirik Ruud

Valgkomité 2024/2025

- Eli Brox
- Ernst Føyn
- Therese Koppang

Velferdskomité 2024/2025

- Thea Nathalie Finstad
- Gudrun Emilie Koffeng
- John Svarstad
- Kristin Syversen Laudal
- Debbi Teilman

Delegert til OBOS Generalforsamling

- Carl Henrik Sagstad
- Aslaug Vassbotn (vara)

Vaktmester og driftsleder

Vaktmester og driftsleder er Thor Gardarsson. Han er primært tilgjengelig mandag til fredag. Hans mobilnummer er 934 33 024 og e-post er thor@gardarsson.no. Thor kan kontaktes mellom 07 og 14:30 disse dagene. Ved behov for øyeblikkelig hjelp kan han kontaktes utenom oppsatt arbeidstid.

Denne årsrapporten gjelder for perioden 1. mars 2024 - 28. februar 2025

Styremøter

I perioden har vi hatt 15 styremøter, det inkluderer regnskapsmøte, konstituerende møte for det nye styret og budsjettmøte. Driftsleder Thor Gardarsson har også deltatt på styremøtene.

Kommunikasjon

Styret bruker hovedsakelig Vibbo som kommunikasjonskanal. Vi legger ut nyheter med jevne mellomrom for å oppdatere beboerne på hva styret jobber med samt gi viktige beskjeder om alt fra brannvern til velferdsarrangementer.

Styret er tilgjenglig for spørsmål på Vibbo og på e-post (nedresilkestra@styrerommet.no). Styret foretrekker Vibbo som kommunikasjonskanal siden det er innebygget støtte for å følge opp saker og meldingen kan gå direkte til styremedlemmet som har ansvar for temaet meldingen gjelder.

Styret har hatt to beboermøter, ett i mai 2024 om ny avtale for TV- og internett og ett i februar 2025 om elbil-ladere. Det har vært god oppslutning fra beboerne på begge møter, med flere nyttige innspill. Styret setter pris på at beboerne engasjerer seg og synes at beboermøter er en svært god måte å kommunisere med beboerne på.

Vedlikehold

Styret har fokusert på å innhente informasjon om tilstanden på bygningsmassen for å prioritere det fremtidige vedlikeholdet på best mulig måte. Vi har fått grundige tilstandsvurderinger av tak og garasje. Vi kan vente 8-10 år med fullstendig utskiftning av tak, men garasjen trenger en betongrehabilitering så raskt som mulig. Styret mener at det er hensiktsmessig å bytte samtlige vinduer i borettslaget som ikke allerede er skiftet ut - se egen sak.

Det utføres dreneringsarbeider mellom nummer 8/9 og garasjen, på østsiden av nummer 19 og på sørsiden av nummer 16 og 17. Det er disse kjellerne som har hatt størst fuktproblematikk i borettslaget. Gjennom våren og høsten vil vi vurdere resultatene og se på om det er behov for drenering rundt andre hus.

Gjennom vinteren har det vært problem med at snø blåser inn på noen av loftene. Vi har innhentet tilbud på innsetting av mønebånd på alle tak. Dette vil bli gjennomført snarlig og i god tid til neste vinter.

TV- og internettavtaler

Styret fornyet i 2024 avtalen med GlobalConnect om bredbånd gjennom fiber til alle leilighetene. Pris per leilighet gikk ned fra 230 til 179 kr. Samtidig sa vi opp TV-avtalen vi har hatt med Riks TV. Beboere er nå selv ansvarlig for å inngå en TV-avtale med Riks TV, Allente eller Strim. Uten kollektiv TV-avtale sparer borettslaget over 400 000 kr i året. Denne besparelsen gjorde at borettslaget ikke trengte å justere felleskostandene når vi gikk inn i 2025.

Elbil ladere

Leverandøren av ladeboksene våre - EO - faser ut sin drift i Norge. Dette vanskeliggjør service og drift, og borettslaget tar noen grep.

Borettslaget skifter operatør av laderne fra Movel til Plugpay, som vil fortsette å støtte EO en stund til. Fremover vil nye ladebokser være fra Zaptec, som kan bestilles via borettslagets installatør Aarnes elektro, når overføringa er fullført. Mer informasjon kommer når arbeidet med Plugpay og Aarnes er avklart.

Flere av ladepunktene på gjesteparkeringa er ødelagt. Borettslaget skifter nå ut disse ladepunktene med Zaptec-ladere.

Skjøtselsplan

Styret har hatt møter og befaring for å utarbeide en skøytselsplan for vår del av Skøyenparken. Øvre Silkestrå, Casinetto og Skøyen Kirke har også områder som inngår i Skøyenparken. For Nedre Silkestrå diskuterte vi hovedsakelig de vernede trærne i grusbakken på vei opp til Øvre Silkestrå og bekjempelse av kanadagullris på baksiden av nr 15 og 16.

SVS - Skøyen Vest Søppelsug

Borettslaget og Skøyen Vest Søppelsug (SVS) inngikk i februar 2022 et forlik hvor borettslaget ikke lenger er tilknyttet søppelsuget eller betaler driftskostander til SVS. I følge forliksavtalen skal borettslaget betale SVS 275 000 kr i årlig kompensasjon i fem år, 2022-2027. Dette gjelder ikke ved "førtidig opphør av drift" i SVS. Søppelsuget har ikke vært i drift siden sent i 2022 og styret mener derfor at kompensasjonen bortfaller. SVS er ikke enig i vår tolkning av forliksavtalen. Det er ikke betalt kompensasjon for 2024 og 2025 og borettslaget og SVS er i en konflikt vedrørende disse betalingene som vi håper å få løst snarlig.

Vannlekasje

I august 2024 oppdaget vann- og avløpsetaten en lekkasje på en av vannledningene utenfor nr 17 på blått tun. Det medførte en kveld uten varmt vann og gravearbeider mellom nummer 17 og 11. Det var noe usikkerhet om vannledningen tilhørte borettslaget eller kommunen før man satte i gang, så gravearbeidet ble gjennomført uten kostnad for borettslaget.

Velferdskomiteen

Velferdskomiteen gjør et flott arbeid for felleskapet og bomiljøet vårt og er limet i Nedre Silkestrå Borettslag

Velferdskomiteen har gjennomført en rekke arrangementer for beboerne.

- Dugnad 7. mai
- Sommerfest med grilling på grønt tun 25. august
- Informasjon om Halloween på Silkestrå og fest i barnehagen for alle barnehagebarn 31. oktober
- Julegrantenning med Peik, nisse, gløgg, pepperkaker og tur med hest og vogn 1. desember

Økonomisk oversikt

I 2024 har borettslaget gått med et solid overskudd - ideelt sett bør resultatet være rundt null, men vedlikeholdsprosjekter har blitt utsatt for å få en klarhet i hva som må priorteres først. Dette har gitt borettslaget en solid sparekonto som vil komme godt med når vi nå begynner med flere vedlikeholdsprosjekter i 2025.

Framtidsplaner

Det er stort fokus på vedlikeholdsbehov i styret. I nærmeste framtid ønsker styret å gjennomføre en betongrehabilitering av garasjen og bytte ut alle originale vinduer i borettslaget. Begge prosjektene vil innebære et låneopptak for borettslaget. Bytte av vinduer er en egen sak på generalforsamlingen som det henvises til for

mer detaljer. Garasjerehabiliteringen er nødvendig vedlikehold, styret vil holde beboerne oppdatert på saken etterhvert som vi får flere detaljer rundt omfanget av garasjerehabiliteringen.

Det vil være nødvendig å rehabilitere takene om 8-10 år. På kort sikt vil styret sett inn mønebånd for å hindre at snø blåser inn på loftene via mønet.

Vi har LED-lys i oppgangene, men fortsatt lysstoffrør i kjellerene. Det vil måtte byttes ut på sikt.

Borettslagets grøntanlegg

Styret har fortsatt det gode samarbeidet med anleggsgartner Pål Lindland, og Oslo Park og Hage AS. Pål og Thor er i dialog gjennom hele sesongen og søker å fange opp beboernes ønsker, samt effektuere vedtak gjort av det sittende styre. Fokuset for grøntanlegget er at det skal fremstå nyfrisert og velpleiet gjennom hele sommersesongen samt ikke bli til sjenanse for åpning av vinduer og utsyn fra de nederste leilighetene. Bilkjøring inn i Borettslaget bør begrenses men for at ikke farlige situasjoner skal oppstå mellom biler, syklister og fotgjengere så vil styret fortsatt ha fokus på oversiktlige veikryss og god sikt i alle retninger. Busker og trær som sperrer for god sikt vil måtte beskjæres. For noen av buskplantingene så vil gjentatte klippinger gjennom sesongen resultere i dårligere blomstringskvalitet. Derfor har Pål Lindland på oppdrag fra styret de siste årene plantet områder med lave blomstrende busker. Disse områdene blir ikke frisert og klippet som de eldre plantefeltene. Her skal de rosablomstrende Japanspira (Little princess og Norbotten) og Potentilla (Pink lady) samt mangefargede Hortensia (Anabelle, Lime light, Wims red, Bobo m.fl) og Rhododendron (Cunningham white) få blomstre fritt. I årene som kommer vil disse plantefeltene vokse seg større og tettere og blomstringen til ulike tider om sommeren bli mer synlig.

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/varmt vann eller andre felleskostnader. Stiftelsen bærer selv kostnader og utgifter til innvendig vedlikehold, strøm mm, samt utgifter til eventuelle krav/pålegg fra myndighetene som følge av barnehagedrift i lokalene.

Barnehagen har på eget initiativ oppgradert uteområdet sommeren 2024.

Barnehagen har en sunn drift og økonomi, fem faste ansatte og gode søkertall.

Borettslagets styre er representert i barnehagens styre og ivaretar borettslagets interesser knyttet tildriften, som for eksempel opptak, utearealer mv. Borettslagets representant er Ane Garborg Tronsaune.

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

Kontaktinformasjon til barnehagen er, telefon: 22 50 82 00, e-post: post@nsbh.no

https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/nedre-silkestra-barnehage/

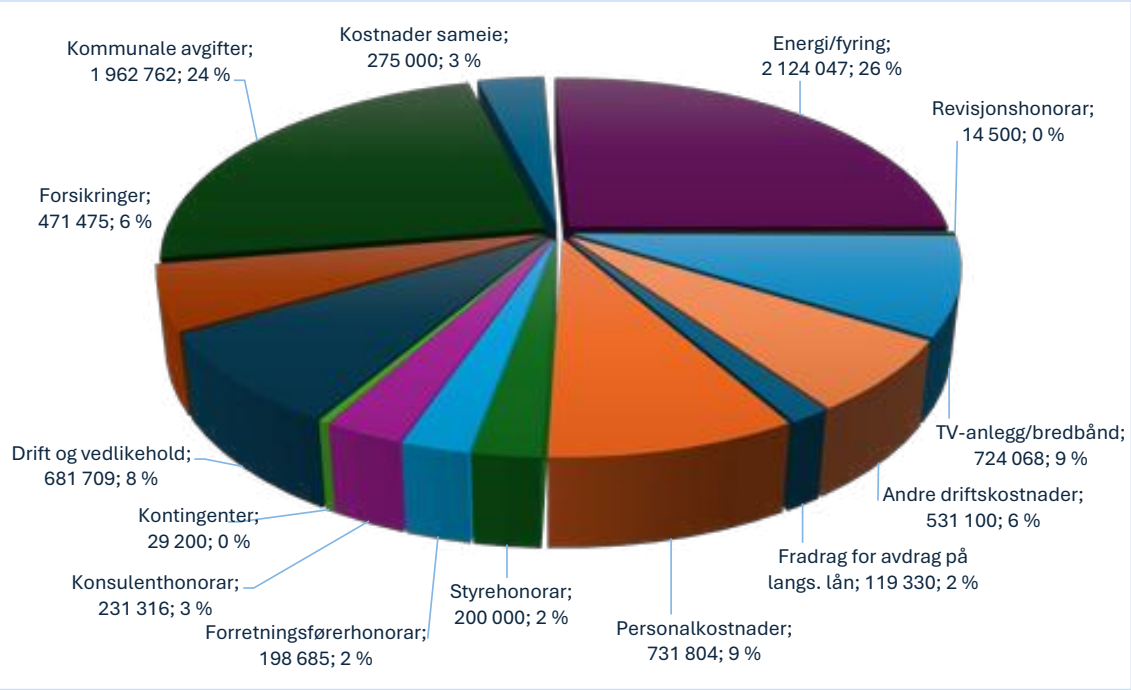
Nedre Silkestrå Parsellhagelag

Nedre Silkestrå Parsellhagelag holder til på areal regulert til friområde og eid av Oslo kommune på østsiden av veien vår. Det er ca 27 parseller i litt ulik størrelse. Parsellhagelaget har felles redskapsskjul, en kompostbinge

kun til bruk for avfall fra parsellene og en hyggelig plass for sosialt samvær. Alle beboere i Nedre Silkestrå kan søke om parsell. De siste årene har det vært et par års ventetid for å bli tildelt parsell. Informasjon om parsellhagelaget kan fås ved henvendelse til parsellhagelagets styre: nedre.silkestra.parsell@gmail.com.

Diagrammet under er en visuell presentasjon over kostnadsbildet i Nedre Silkestrå Borettslag i 2024. Inkludert i diagrammet er også avdrag på lån, selv om det teknisk sett ikke er en kostnad.

Andelseiere kan bruke oversikten til å gi en grov oversikt over hva felleskostnadene går til.



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 2024, 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 2024, 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.

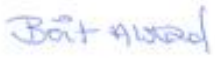
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Nedre Silkestrå Borettslag
ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 451 320**	**790 504**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 575 257	786 535
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	11 047
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-119 330	-133 100
Innsk. øremerk. bankkto		-6 981	-3 667
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 448 946**	**660 815**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 900 266**	**1 451 320**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 008 006	2 679 013
Kortsiktig gjeld	-1 107 740	-1 227 693
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 900 266**	**1 451 320**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 939 193	9 840 242	9 716 000	9 753 000
Andre inntekter	3	218 067	9 507	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 157 260**	**9 849 749**	**9 716 000**	**9 753 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-731 804	-684 382	-779 900	-882 000
Styrehonorar	5	-200 000	-230 000	-200 000	-300 000
Avskrivninger	15	0	-11 047	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 500	-14 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-198 685	-188 685	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-231 316	-23 422	-100 000	-250 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-681 709	-1 252 379	-1 440 000	-4 830 000
Forsikringer		-471 475	-383 085	-425 000	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 962 762	-1 810 575	-1 895 000	-2 180 000
Kostnader sameie	22	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Energi/fyring	10	-2 124 047	-2 338 115	-2 150 000	-2 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-724 068	-781 869	-885 000	-314 000
Andre driftskostnader	11	-531 100	-657 052	-583 500	-664 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 175 667**	**-8 679 061**	**-8 948 400**	**-12 681 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 981 593**	**1 170 688**	**767 600**	**-2 928 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 643	30 949	0	0
Finanskostnader	13	-473 980	-415 102	-660 000	-694 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-406 337**	**-384 153**	**-660 000**	**-694 000**
ÅRSRESULTAT		**1 575 257**	**786 535**	**107 600**	**-3 622 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 575 257	786 535		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andre varige driftsmidler	15	5	5
Miljøbankkonto, øremerket		222 345	184 252
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 376 620**	**64 338 527**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		29 062	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	36 747
Andre kortsiktige fordringer		0	-1 203
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	276 227	292 541
Driftskonto OBOS-banken		1 045 643	1 315 947
Driftskonto OBOS-banken II		12 157	25 745
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 532	38 018
Sparekonto OBOS-banken		2 625 385	971 217
SUM OMLØPSMIDLER		**4 008 006**	**2 679 013**
SUM EIENDELER		**68 384 626**	**67 017 540**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		29 292 466	27 717 209
SUM EGENKAPITAL		**29 307 066**	**27 731 809**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 744 300	7 863 630
Borettsinnskudd	17	30 014 400	30 014 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	211 120	180 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		**37 969 820**	**38 058 038**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		705 755	753 176
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	49 222	62 550
Påløpte renter		2 534	40 488
Påløpte avdrag		0	10 249
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	276 227	292 541
Annen kortsiktig gjeld	20	74 002	68 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 107 740**	**1 227 693**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 384 626**	**67 017 540**
Pantstillelse	21	38 743 500	38 743 500
Garantiansvar	22	1 971 428	1 812 859

Oslo, 18.03.2025
Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Lars Barlindhaug /s/ Carl Henrik Engel Sagstad /s/ Ane Garborg Tronsaune /s/

Aslaug Margrethe Vassbotn /s/ Olav Aagaard /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 251 993
Brensel	2 003 232
Internett	388 068
Eiendomsskatt	295 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 939 193**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering Borettslag Øvre Silkestrå	74 228
Miljøtilskudd	34 375
Tryg Forsikring Skadesak 2023	109 464
SUM ANDRE INNTEKTER	**218 067**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-517 496
Påløpte feriepenger	-74 002
Arbeidsgiveravgift	-113 449
Pensjonskostnader innskudd	-13 008
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-378
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Personalforsikring	-9 522

Arbeidsklær	-199
SUM PERSONALKOSTNADER	**-731 804**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning for kr 6 196, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-55 656
OPAK AS	-84 425
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 655
DigitalIT Torkild Engebrethsen	-10 080
Selvaag Proshekt	-62 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-231 316**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-192 989
Drift/vedlikehold VVS	-159 826
Drift/vedlikehold elektro	-27 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 229
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 466
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 538
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 161
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-681 709**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-296 095
Vann- og avløpsavgift	-1 500 833
Renovasjonsavgift	-165 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 962 762**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-161 739
Fjernvarme	-1 962 309
SUM ENERGI / FYRING	**-2 124 047**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 600
Container	-5 798
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 595
Diverse leiekostnader/leasing	-9 600
Verktøy og redskaper	-10 675
Telefon-/kontormaskiner	-5 187
Driftsmateriell	-23 789
Renhold ved firmaer	-312 072
Andre fremmede tjenester	-44 175
Kontor- og datarekvisita	-4 217
Trykksaker	-7 822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 196
Andre kontorkostnader	-922
Telefon, annet	-4 577
Porto	-72
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 083
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 102
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 952
Velferdskostnader	-5 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-531 100**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 149
SUM FINANSINNTEKTER	**67 643**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-467 460
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-520
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-473 980**

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	-18 500	
Avskrevet i år	-4 624	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2021	19 273	
Avskrevet tidligere	-12 848	
Avskrevet i år	-6 423	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	157 500	
Avskrevet tidligere	-157 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-11 047**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 360 473	
Nedbetalt tidligere	496 843	
Nedbetalt i år	119 330	
		-7 744 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 744 300**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-211 120
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-211 120**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 532
Andre trekk	611
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 301
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-49 222**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-74 002
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-74 002**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
Pantelån	7 744 300
TOTALT	**37 758 700**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) eier 146/1042 deler av Skøyen Vest Søppelsug SE (SVS). Det er inngått en forliksavtale mellom NSB og SVS og vilkår for forlikavtalen er 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 Søppelsug SE jf. vedtektene § 2.
Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug SE
og utgjør kr. 1 971 428.
Selskapets andel i Skøyen Vest Søppelsug 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 Søppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten

Større vedlikehold og rehabiliteringer

2025	Drenering	Graving og drenering rundt nr 8,9 mot garasjen og nr 16,17,19 mot terreng.
2023	Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan fra Selvaag bygg AS for fremtiden innhentes.
2023	Obos-nøkkel	Obos-nøkkel er montert i alle oppganger. Beboerne kan låse opp sine egen oppgangsdør ved hjelp av sin mobiltelefon.
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 kork-underlag. Deler av tunet ble planert ut og lagt heller, bygget en "sitte-tribune" og bygget et flott langbord for sosial hygge og samvær.
2020	Grøntarealene	Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær. Dette har vært særlig påkrevet av HMS-hensyn da grøntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklister og biler hadde dårlig sikt og farlige situasjoner oppstod.
2020	Elektrisk anlegg	Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene.
2019 2020	Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende led-belysning, grøntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grøntanlegg på tun
2018 2019	Infrastruktur elbil	Installasjon av kabler og klargjøring for ladepunkter.
2018	Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger.	Spylt og rengjort alle avløpsrør fra hver andel (grenrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødstilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene.
2017	Rehabilitering av fasader, utskiftning av alle ytterdører i oppgangene, utskiftning postkasser, ringeklokkeranlegg mv	Rehabilitering og maling av alle tre-fasader og endevegger med nødvendig vedlikehold av tre-kledning og betong på alle bygg. Utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting av postkasser og nye oppslagstavler og installasjon av nytt ringeklokke-anlegg. OBOS Prosjekt benyttet som ansvarlig
2016 - 2017	Ny bredbånd- og TV-løsning	Utbygging av fiberoptisk tilbud for PC og TV, med god kapasitet. HomeNet vant anbudet med RiksTV som TV-leverandør.

2016	Utebelysning mm	Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme
2014	Rehab. oppganger og fasader mm	Videreført oppgradering av grøntanlegg. Rustet opp grusveier og stanset ising i bakken til Øvre Silkestrå. Påbegynt betongrehabilitering av oppganger og fasader. Gjennomspyling av bunnledninger.
2013	Grøntanlegg	Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.
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	Oppgradering av kabeltv-anlegg	
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget	Oppussing av carportanlegget.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører	
2005	Oppussing oppganger	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004	Betongrehabilitering	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater.
2003	Betongrehabilitering	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader
2002	Asfaltering	Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001	Grøntanlegg	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting.
2000	Kanalrens og nye porter	
1999	Trelemmer	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998	Beising	Beising av restrerende bygninger i borettslaget
1997	Beising	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.
1996	Reasfaltering over garasjene	
1995	Treverk på verandaer ble skiftet	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 490 **Selskapsnavn:** NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948444992
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Skøyen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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:
Den digitale fremmøtelisten og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkomne eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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 Stig Hvoslef og Are Stenberg foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.

Fremmet av: Ivar Aasgaard

DSB har distribuert brosjyren "Slik bidrar du til Norges beredskap, Råd om egenberedskap» til alle husstander. Det meste her er greit å forholde seg til, pr. husstand/boenhet. På side 6 står det imidlertid noen forslag rundt alternativ oppvarming (med mest fokus på boliger med elektrisk oppvarming). Nedre Silkestrå-bygninger har ikke pipeløp og er basert på fjernvarme (transport av varmt vann til borettslaget). Det er uklart for meg om hver boenhet bør ha noen beredskap ifm. eventuelt bortfall av fjernvarme. Det er en lite fristende tanke at hver boenhet skal ha stående parafinovner/-kanner eller gassovner/-flasker. Samtidig har det begrenset hensikt å holde det varmt i en leilighet i 3. etasje hvis vannrørene fryser i etasjen under. Denne utfordringen gjelder vel forøvrig svært mange borettslag bygget på 1980-tallet.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utskiftning av vinduer i borettslaget

Styret ønsker at det skal skiftes ut alle vinduer som borettslaget er ansvarlig for og som ikke nylig er skiftet ut, borettslaget tar opp lån for å dekke kostnaden. Takvindu som er satt inn av beboere selv i forbindelse med loftsutbygging omfattes ikke.

De siste årene har vi gjort en gradvis utskiftning av vinduer som er i dårlig stand. Dette er en prosess som er tidkrevende for driftsleder og styret samt at kostanden per vindu blir vesentlig høyere enn om vi gjøre en samlet utskiftning. Vi ser også at antallet vinduer som har behov for å skiftes ut øker år for år.

Styret har innhentet flere tilbud og det beste har en totalsum på 27,5 millioner kr. Med et låneopptak på hele kostnaden og nedbetalingstid på 30 år og rente på 6% vil det innebære en økning av felleskostnadene på 25%. Styret ønsker også å leie inn prosjektlederkompetanse fra OPAK AS.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Samtlige vinduer i borettslaget som borettslaget er ansvarlige for og som ikke nylig er skiftet ut blir skiftet ut og borettslaget gis mulighet for å ta opp lån for å dekke kostnadene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aida Cortes Lopez

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Aida Cortes Lopez

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Synnøve Bråthen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Synnøve Bråthen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Silje Lyngar Einarsen
Thor Eirik Ruud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Silje Lyngar Einarsen
Thor Eirik Ruud

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Eli Brox
Ernst Føyn
Therese Koppang

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Eli Brox
Ernst Føyn
Therese Koppang

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Thea Nathalie Finstad
Gudrun Emilie Goffeng
Frederic Menard Lindboe
Kristin Syversen Laudal
Debbi Teilman

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thea Nathalie Finstad
Gudrun Emilie Goffeng
Frederic Menard Lindboe
Kristin Syversen Laudal
Debbi Teilman

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Carl Henrik Engel Sagstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Carl Henrik Engel Sagstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ane Garborg Tronsaune

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ane Garborg Tronsaune

HUSORDENSREGLER

FOR

NEDRE SILKESTRÅ

BORETTSLAG

Revidert på generalforsamling 14.05.2012
Revidert på generalforsamling 23.05.2016
Revidert på generalforsamling 06.05.2019

1. Bofellesskap

Hensikten med husordensregler er å sikre trivsel og godt naboskap. Hver enkelt beboer må bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene slik at man ikke sjenerer andre.

Alle beboere skal bidra i dugnader i den grad de kan.

Å bo i fellesskap er et felles ansvar til felles glede og nytte. Alle beboere oppfordres til høflighet og vennlighet både i hverdagen og på digitale medier.

Nedre Silkestrå borettslag har en Facebook side. Hensikten med siden er å dele informasjon og nyheter blant / mellom beboerne. Alle som deltar på Facebook må oppføre seg etter normal folkeskikk. Alle saker som krever styrebehandling må sendes til styret.

2. Ro i leilighetene og på fellesområdene - nabovarsel

Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og til kl. 09.00 på lør-, søn- og helligdager. Spesielt støyende virksomhet som f.eks. snekring og boring, skal ikke forekomme etter kl. 20.00, eller på søn- og helligdager før kl. 13.00 og etter kl. 17.00.

Dersom man planlegger virksomhet som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må naboene varsles om dette på forhånd.

Ved øving på musikkinstrumenter og annen musikkspilling oppfordres alle beboere til å ta hensyn til sine naboer til alles felles beste.

I vårt borettslag er vi glade for sosial hygge og alle beboere oppfordres til å varsle naboer ved behov og ellers ta hensyn. Særlig støynivå på verandaene inn mot tunene bør begrenses. Vil man spille høy musikk, må beboer ta hensyn til naboene, for eksempel holde verandadør/vinduer lukket.

3. Kjøring på gangveiene

Kjøring med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt.
Unntatt er kjøring som ledd i nødvendig transport for av- og pålessing, ved sykdom, TT-taxi/drosje og andre nødsituasjoner. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

All annen taxi bruk skal bestilles til og forlates på parkeringsplassene.

Beboere som mottar leveranser, for eksempel av dagligvarer, bruker håndverkere o.l. må gi leverandøren spesielt beskjed om at innkjøring er forbudt. Kun helt nødvendig kjøring i forbindelse med flyttelass, svært tunge og store ting mv, kan kjøres inn utenfor inngangspartiet. Beboer skal påse at leverandøren umiddelbart etter bæring / levering flytter bilen tilbake til gjesteparkering.

Bilkjøring utgjør et stort faremoment særlig for barna i borettslaget vårt. Alle beboere oppfordres til så lite kjøring på tunene som mulig. Det oppfordres til å bruke trallene som er satt opp ved innkjøring til begge bommene.

Det er forbudt å parkere på gangveiene og på tunene.

4. Garasje- og carportanlegget - gjesteparkeringsplasser - elbil-lading

Parkeringsplassene skal til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand. Det må påses at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødvendig i garasjeanlegget.

Borettslaget er pålagt å følge regler om brannsikkerhet og regelverk om HMS (Helse. Miljø- og sikkerhet). Derfor er det ikke lov å oppbevare annet enn naturlig tilhørende bilrekvisita i garasje/carport-anlegget. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker/gasser i garasjeanlegget.

Det er forbudt å lade el-kjøretøy i ordinære stikkontakter. Beboere som ønsker å lade el-kjøretøy må selv bekoste ladepunkt og installasjon skal gjøres av godkjent elektriker.

Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt gjester og beboere uten fast plass. Alle beboere må parkere på sin plass dersom de har en.

Alle beboere som ønsker å lade el kjøretøy må å ha egen app for måling av strømforbruk.

El bil-plassene på fellesparkeringsområdet er kun for beboerne og deres gjester. De som har eget ladepunkt må bruke dette til sine biler, slik at gjesteplassene er tilgjengelig for gjester og beboere med elbil som ikke har carport/garasjeplass.

Prisen for strøm pr KWh på disse plassene bestemmes av styret til enhver tid.

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

Utleie av garasje- eller carportplass kan kun gjøres til andre andelseiere eller beboere i borettslaget. Den enkelte andelseier bestemmer selv pris for utleie av plassen.

5. Fellesområdet

Fellesområdet er vår felles eiendom og bruksområde for alle beboere.

I Nedre Silkestrå borettslag er det tillatt å leke og ha de gøy for både barn og voksne. Alle beboere må ta hensyn til hverandre og ellers ta vare på fellesområdet. Alle må passe på at grøntanlegget ikke skades. Ballspill (for eksempel fotball) skal ikke foregå på tunene.

Grilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.).Gassbeholdere skal oppbevares utendørs på egen veranda. Sigarettrøyking på egen veranda kan sjenere naboene over, og det oppfordres om å ta hensyn. Ta spesielt hensyn til brannfaren.

6. Fasader

Alle endringer av bygningenes fasader eller farge er i utgangspunktet forbudt. Bygningsmessige endringer og fasadeendringer skal godkjennes av styret før tiltaket settes i gang.

Noen endringer kan det søkes om til styret:

- Montere solavskjerming. Dette krever at dette gjøres i henhold til retningslinjer for utforming og farge. Fargekoden og retningslinjene kan fås ved henvendelse til styret.

- 1 etasje: Terrasse i leilighetens lengde og inntil 2,5 meter ut fra veggen. Utforming av gjerde og levegg rundt terrasse krever særskilt godkjenning av styret.

- Takvinduer på loftsleiligheter: Ved innsetting av ikke originale vinduer 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.

Eventuell godkjenning vil ikke finne sted før tidligst ved første ordinære styremøte. Styret vil veie ulemper og fordeler ved en eventuell tillatelse og ta rimelige hensyn til fellesskapet. Godkjenning kan ikke garanteres.

Hekker og beplantning rundt terrasse skal ha en maksimal høyde på 180 cm målt fra bakkenivå. Styret kan skjønnsmessig bestemme at beplanting skal være lavere eller ikke kan plantes, blant annet på grunn av HMS-krav / fare pga trafikk og kjøring/snømåking på tunene.

7. Oppgangene og fellesareal i kjeller

Ytterdøren skal være låst hele døgnet. Borettslaget har satt ut trappevask til en ekstern leverandør.

Så lenge det ikke hindrer fri passasje, kan barnevogner, rullestoler og rullator stilles innenfor ytterdøra. Eiere av disse må sørge for at dette ikke medfører ekstra belastning for naboer, firmaet som vasker og postbudet.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ski, sykler, og lignende i oppgangen. Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

Alle beboere oppfordres til å holde gangarealet ryddig og bidra til et ryddig og ordentlig fellesområde i kjellere.

Det oppfordres til dugnader i oppgangene.

Arealet utenfor egen bod/areal i fellesrom skal holdes fri for ting og gjenstander.

Styret kan gi pålegg om fjerning av ting og annet som utgjør brannfare eller for øvrig når HMS-regler krever det.

8. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet kan kun benyttes innen reservert tid. Når vasketiden er omme, skal vaskeriet være ryddet og rengjort. Vaskeriet er åpet hverdager
kl. 07.00 - 23.00 og lørdag og dag før helligdag kl. 07.00 - 19.00.
Det er ikke tillatt å vaske på søn- og helligdager.

9. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret skal være skriftlig og sendes pr epost til «nedresilkestra@styrerommet.net» eller legges i vaktmesterens postkasse ved nr. 7.

Styret administrerer hjemmesiden til borettslaget «www.nedresilkestraa.no»

10. Blomsterpotter og lignende på veranda

Det er farlig å ha løse blomsterpotter og lignende på verandagelenderet og må i så fall sikres/skrues fast på forsvarlig måte for å hindre at det faller ned og skader noen. Den enkelte beboer er ansvarlig for skade som måtte oppstå.

11. Avfall/sanitær

I Nedre Silkestrå borettslag er vi opptatt av å være miljøbevisste, og alle er pålagt plikt til kildesortering, Jf forskrift om plikt til kildesortering i Oslo kommune. Alle beboere må benytte kildesorterings-containere ved parkeringsplassen. Det er egne containere for papir/papp, glass/metall, matavfall og plast pluss restavfall. Søppelsuget skal bare benyttes for tørt restavfall. Alt avfall må pakkes forsvarlig inn. (Benytt plastposer). Det er strengt forbudt å kaste brennende eller ildsfarlig avfall gjennom nedkastluken.

Søppelsuget er kostbart for borettslaget og det danner seg propper dersom man kaster tunge, lange, gjenstander i søppelsjakten. Det er tidligere funnet paraplyer, dusjslanger/dusjgarnityr, symaskiner ol i søppelsuget. Dette skaper da propper som koster borettslaget store summer og fører til stans i anlegget.

Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor avfallscontainere. Spesialavfall skal ikke kastes i containere. Det oppfordres å bruke Smestad gjenbruksstasjon.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i wc. Alle må vite hvor stoppekranen for leiligheten befinner seg. Dette kan påvises av vaktmester. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal være tilkoblet kaldtvannet.

12. Internett og TV

Borettslaget har avtale med Homenet om tilgang til internett for alle andeler, og avtale med RiksTV. Boksen fra RiksTV er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved fraflytting.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne synlig, f. eks. oppheng på vegg. Parabolantennen kan plasseres på verandaen, under rekkverkets høyde.

13. Dyrehold

Det er tillatt å ha hund eller katt. Beboer forplikter seg til å følge de særskilte reglene for dyrehold ved å undertegne «Skjema for avtale om dyrehold» og sende dette til styret før anskaffelsen. Det er plikt til umiddelbart å fjerne ekskrementer fra dyret. Det er båndtvang for hund (hele året) på borettslagets eiendom. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til å fjerne dyret, eller at leieforholdet blir oppsagt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes innenfor leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

14. Framleie

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid

ansvarlig vedrørende forhold i leiligheten. Maksimal fremleietid er normalt to år. Det søkes for ett år av gangen.

Beboere som ønsker å benytte leiligheten for korttids-utleie gjennom f eks Air-BNB kan gjøre dette i henhold til enhver tid gjeldende lovgivning. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

15. Opprykk - Intern forkjøpsrett

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet regnet fra 22.09.82. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

16. Ansvar

Dersom noen forsettlig eller grovt uaktsomt skader borettslagets eiendom eller eiendeler er vedkommende ansvarlig for skaden.

17. Vaktmester

Vaktmesteren har fast arbeidstid fra kl. 07.00 til kl. 14.30 mandag – fredag. Alle beboere oppfordres til å kontakte vaktmester i arbeidstiden, med mindre det gjelder kritiske situasjoner som ikke kan vente.

Skriftlige beskjeder kan dessuten legges i vaktmesterens postkasse ved nr. 7

18. Styret

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, skal være skriftlig. Styret kan kontaktes på epost nedresilkestra@styrerommet.net eller på papir i vaktmesterens postkasse ved nr. 7.

19. Overholdelse

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Beboere er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer. Ved tvil om tolkningen av husordensreglene gjelder det til enhver tid sittende styrets tolkning.

20. Fryser / kjøleskap i kjellerbod

Det er tillatt å sette kjøleskap, fryser eller tilsvarende i egen kjellerbod.
Det må da legges inn eget strømkontaktpunkt i boden knyttet til strøm måleren for egen leilighet. Arbeidet skal utføres av autorisert el-installatør.

Vedtekter

for Nedre Silkestrå borettslag org nr 948444992

vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006, sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.13.
Sist endret ordinær generalforsamling 21.05.2014, (pkt 8-1 (1)).
Sist endret på ordinær generalforsamling 02.06.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 30.05.2023 (pkt.8-1(1)).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nedre Silkestrå borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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 – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Det er ikke tillatt å montere parabolantennen synlig, for eksempel oppheng på vegg. Parabolantennen kan plasseres på verandaen, under rekkverkets høyde.

(3) Borettslagets "Veileder med retningslinjer for mulige endringer i bygningsmassen – Øvre og Nedre Silkestrå" gir forslag til tiltak med ytre synlige endringer som andelseiere kan utføre i leilighetene sine. Andelseiere som ønsker å foreta endringer som beskrevet i denne veilederen skal søke styret om godkjenning. Kostnadene ved gjennomføring av tiltak i henhold til veilederen skal dekkes av andelseieren.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Fasader
Alle endringer av bygningenes fasader er forbudt. Det er likevel tillatt å legge terrasse i verandaens lengde og inntil 2,5 meter ut fra veggen.
Evt. et gjerde rundt terrassene skal ha liggende panel - som på verandaene – og de må ikke være høyere enn verandagjerdene. Evt. planer om levegg skal legges fram for styret. Det er ikke tillatt å endre fasadens farge.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret gjennomfører ordinær generalforsamling på en tid som gjør det mulig for flest mulig beboere å delta. Møtet skal ikke gjennomføres på tidsrom med ferie eller offisielle fridager.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — 0560 OSLO 5 · 60 30 40

OV/bs

Oslo, den
11.mars 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 3, bnr. 498, Nedre Silkestrå 19-20 Blokk C3+C4

Journalnr. 79/2668

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.2.88

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder
Ark.ne Anker & Hølaas, Kirkegt.32, Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. Jon Holt, Bærumsveien 473, 1351 RUD

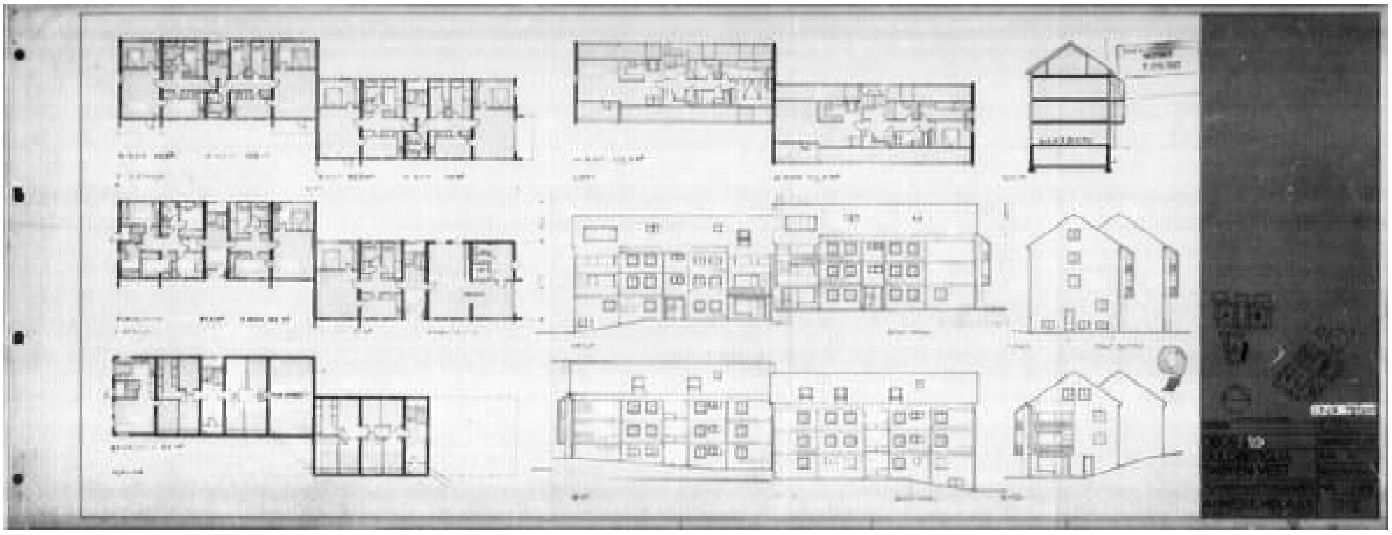
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av loftsleil.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nedre Silkestrå 19	Gnr.003, bnr.0498	88/3590-V

Byggherre	Ansvarshavende
Bente Rolandsen Riise Nedre Silkestrå 19 0375 OSLO KS/bs	Olav Roos Ilikroken 11 1800 ASKIM

Dato 8.11.91.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

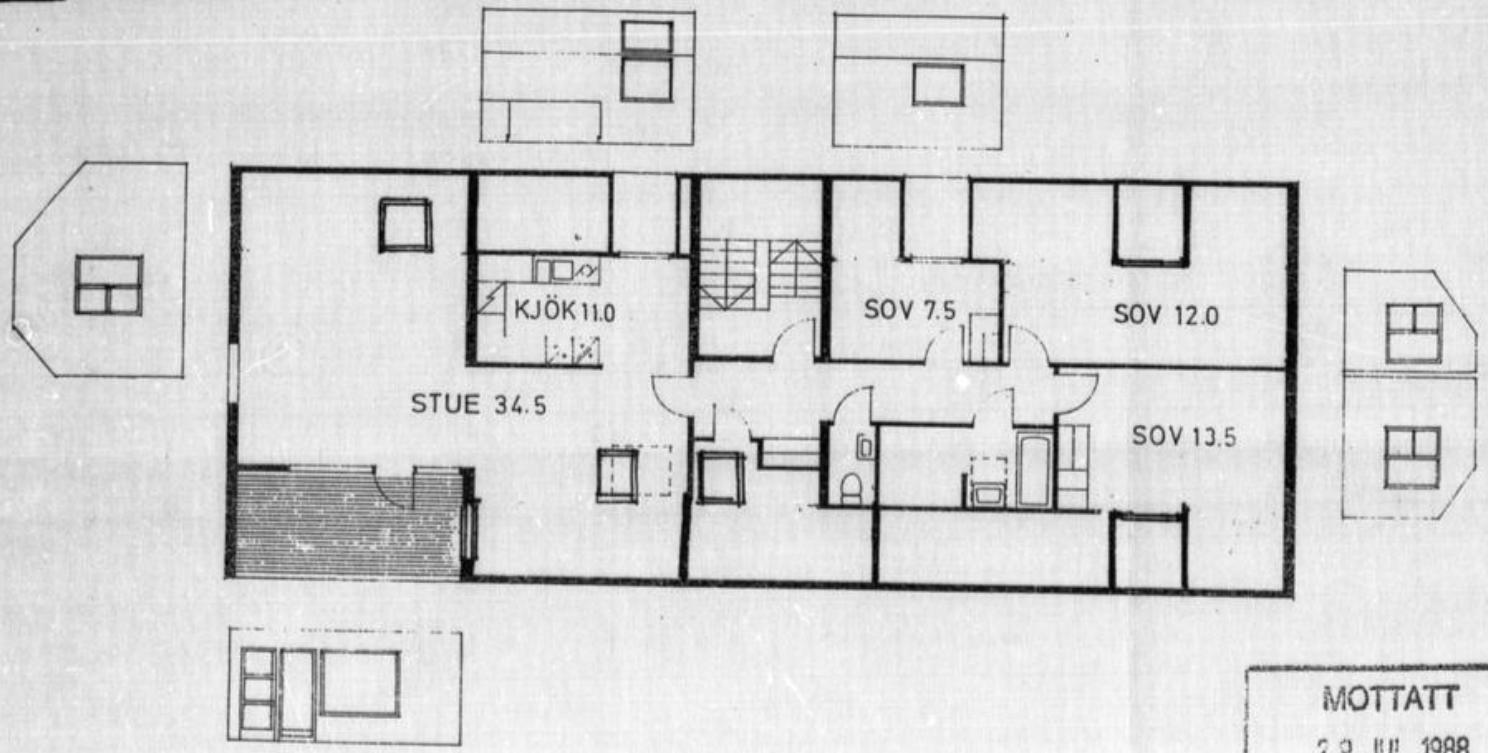
Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppførelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

541. C-16. ANGVORD.

LEILIGHETSPLANER OG VEGGOPPRISS: BENTE ROLANDSEN RIISE
NEDRE SILKESTRÅ 19 Gårdsnr. 3 Bruksnr. 498

Etter utvidelse



MOTTATT
2 9. JUL. 1988
Oslo Bygningskontroll

Leilighet loft type 4 M
4-roms
Areal: 103,5 / 104,0 m²

Leilighet loft type 4 R
4-roms
Areal: 103,5 m²

0 1 2 3 4 5 M

15

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521990
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 498

Vi viser til bestilling av 20251105 for NEDRE SILKESTR¿ 19.

GNR. 3 BNR. 498

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1982.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

27596 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

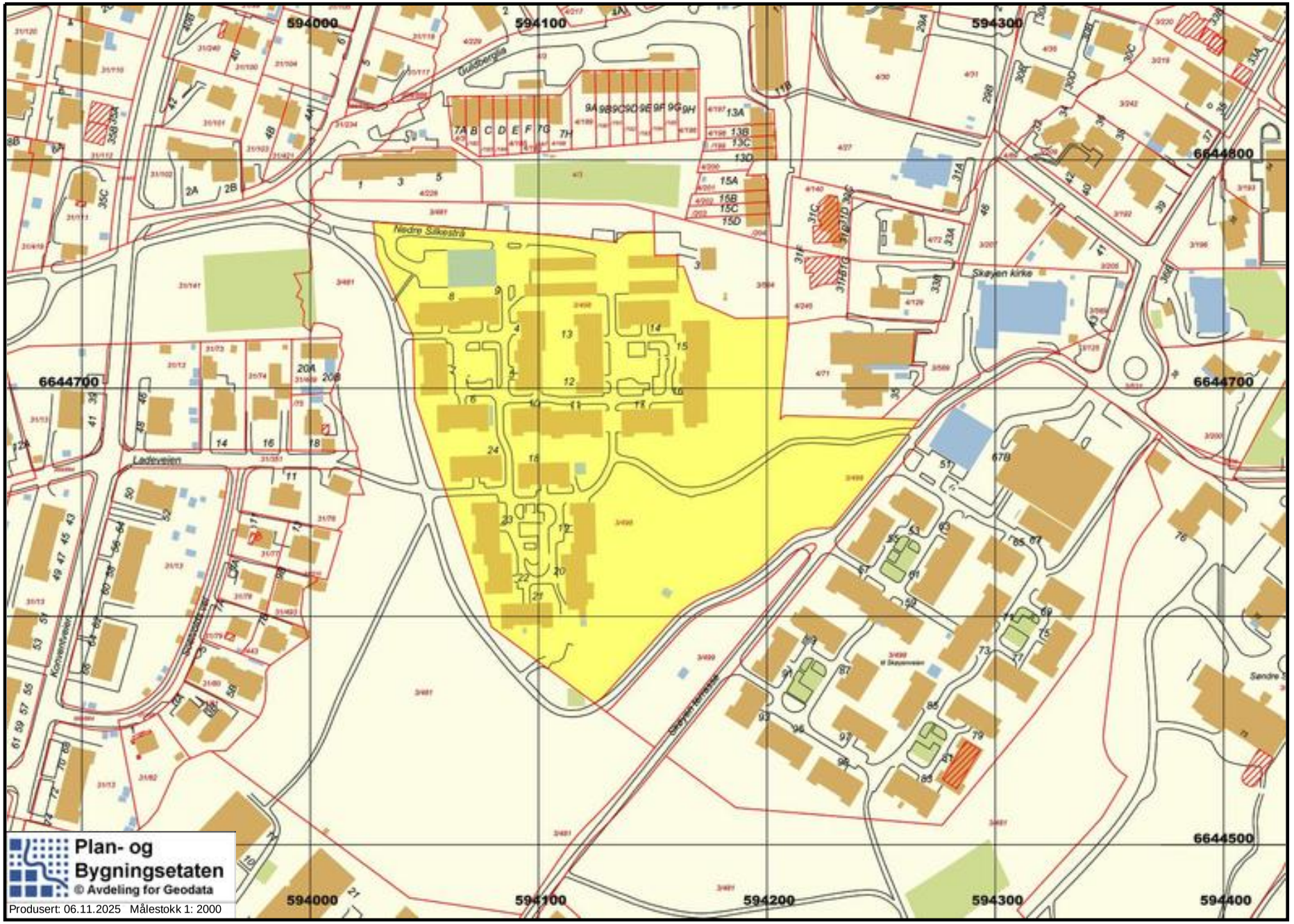
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


594000
594100
594300
6644800
6644700
6644500
Gulbergia
Nedre Silkestrå
Skøyen kirke
Ladeveien
Konventveien
Skøyen Terrasse
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.11.2025 Målestokk 1: 2000
594000
594100
594200
594300
594400

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

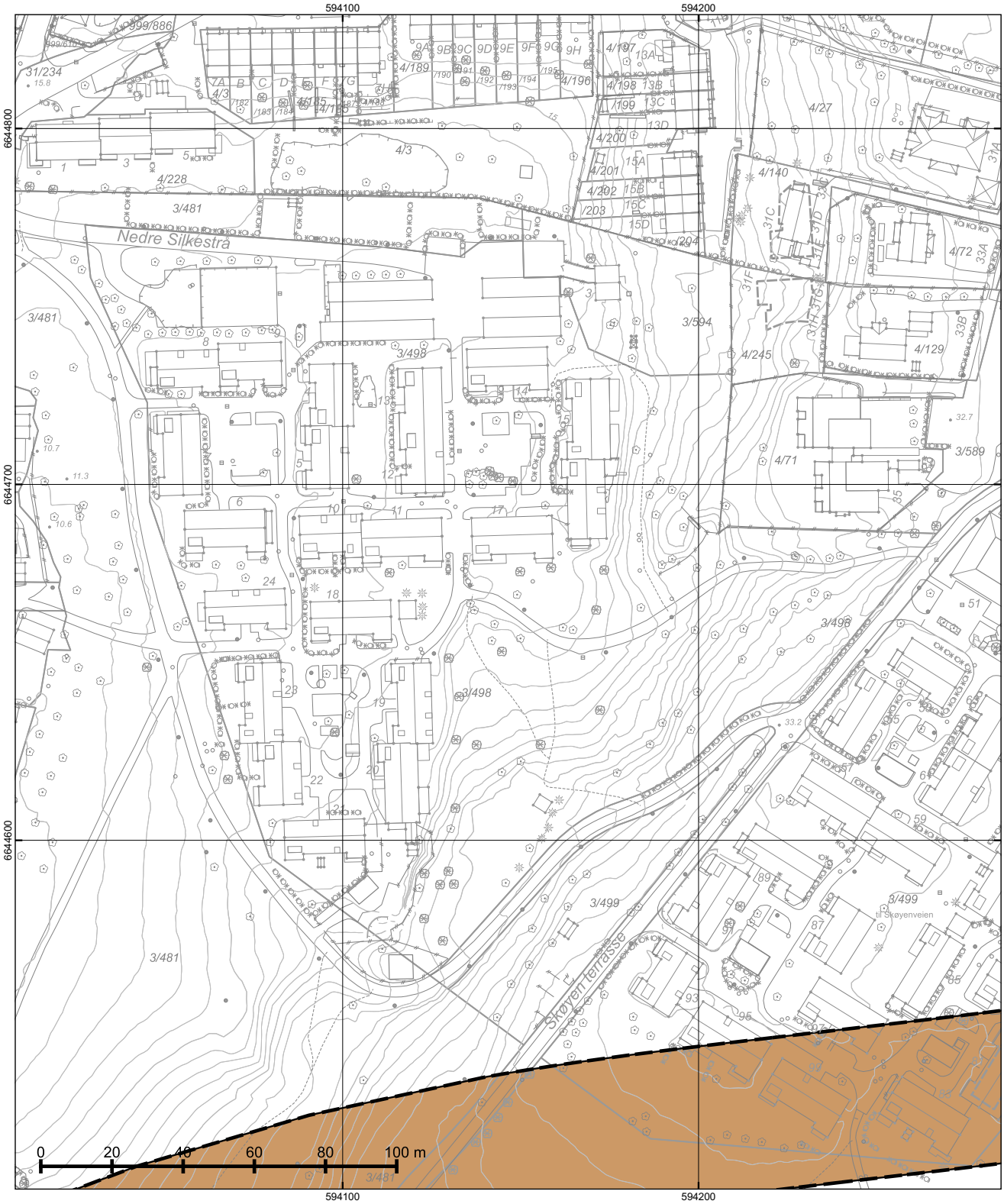
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

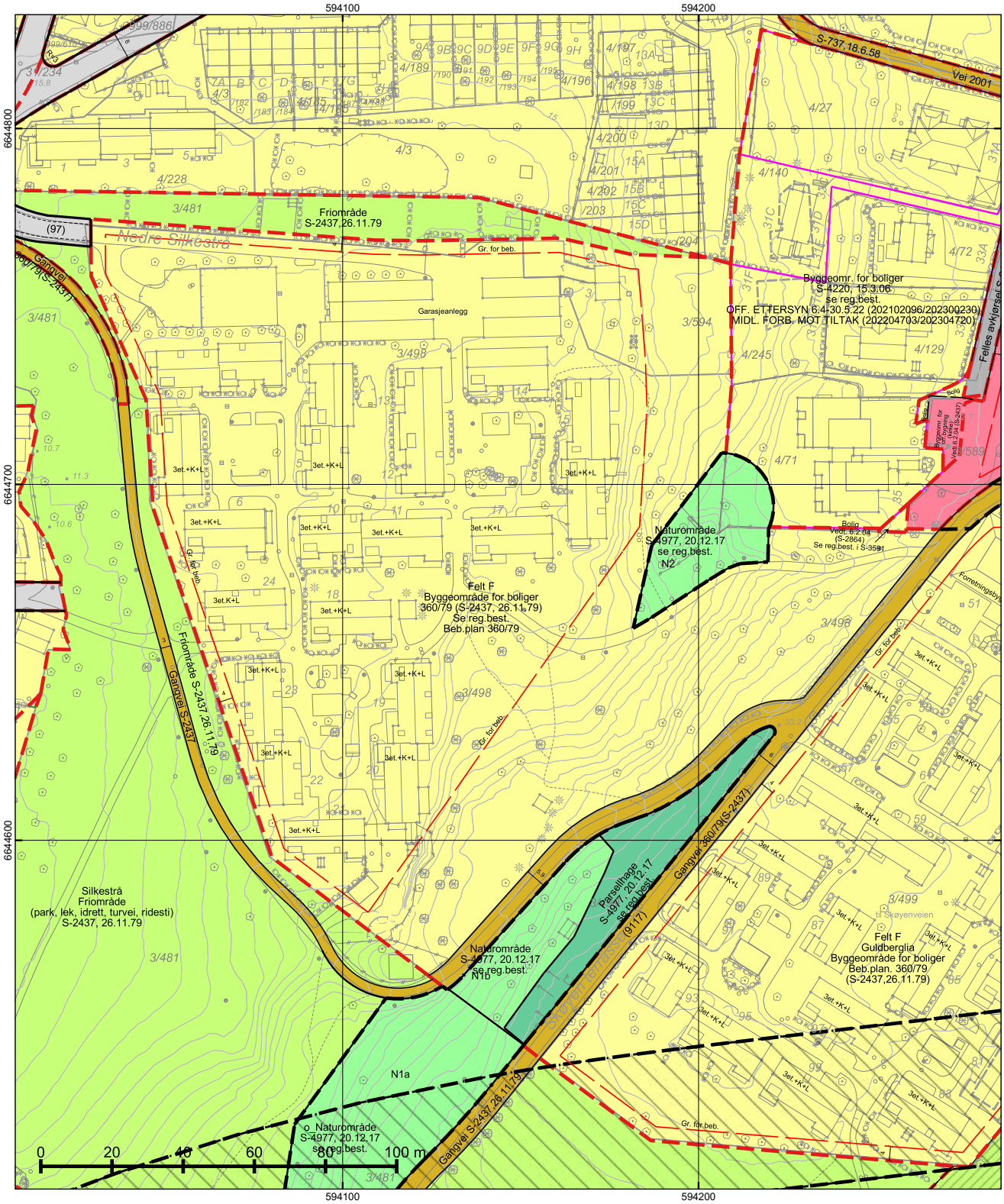
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332657/ 86521990
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: NEDRE SILKESTRÅ 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/498

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

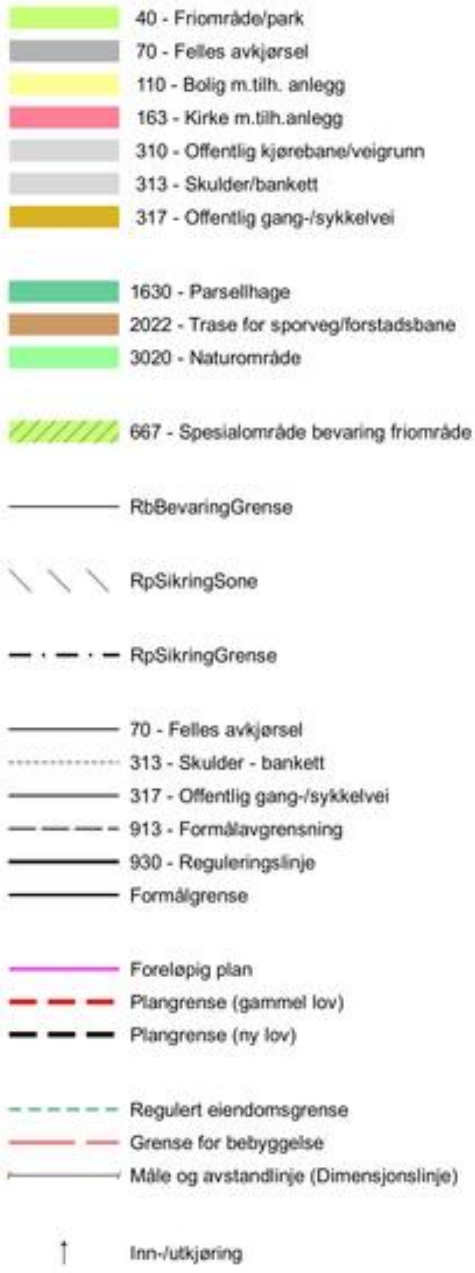
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332657/ 86521990
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: NEDRE SILKESTRÅ 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/498

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

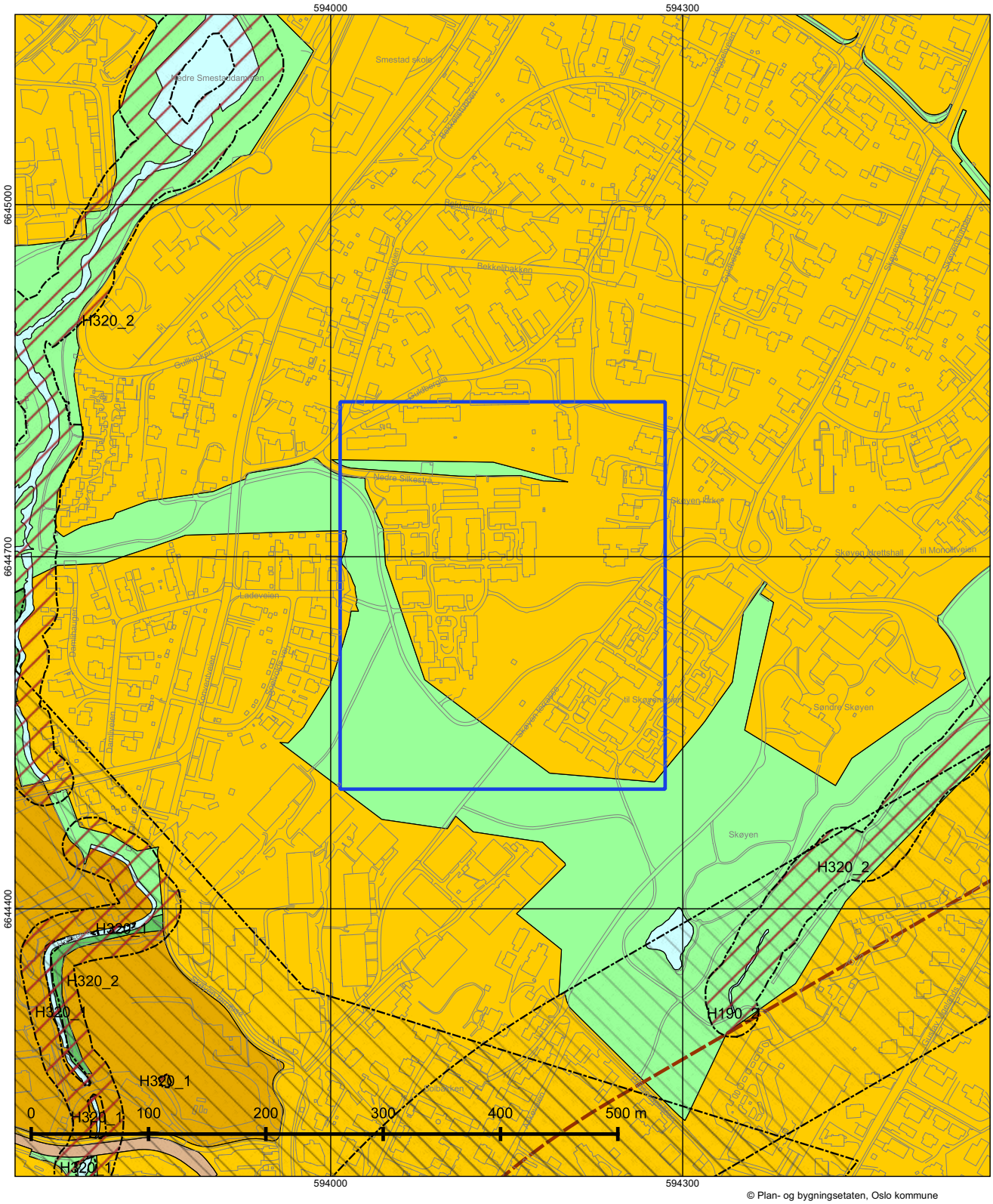
Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332657/ 86521990
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: NEDRE SILKESTRÅ 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/498

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332657/86521990
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4977

Detaljregulering av del av Skøyenparken

Vedtaksdato: 20.12.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200713030
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4977

Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV SKØYENPARKEN M.M.
GNR. 3 / BNR. 481 MFL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-200713030, datert 21.03.2016 og revidert 27.12.2016 og 27.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Målsettingen med reguleringsplanen er å bevare verneverdige natur- og kulturmiljøer, inkludert biologiske kvaliteter og kulturminnekvaliteter knyttet til skog/trær, parklandskap, kulturmark og bekk i Skøyenparken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- parsellhage
- annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- gangveg

Grønnstruktur

- naturområde	N1 til N7

Hensynssoner

- bevaring naturmiljø	H560
- bevaring kulturmiljø	H570
- båndlegging etter lov om kulturminner	H730

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Parsellhage

Området skal benyttes som parsellhage. Hageavfall skal behandles i egen lukket beholder eller kjøres bort til godkjent mottakssted. Vesentlig terrengmodifisering tillates ikke. Det tillates ikke å plante arter med svært høy eller høy økologisk risiko (SE og HI i svartelista) innenfor området.

Innenfor feltet tillates maksimalt en mindre bod med bebygd areal på maksimalt 10 m^2 BYA og en mønehøyde på maks 3 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Det er ikke tillatt å etablere biloppstillingsplass innenfor feltet.

3.2 Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Området kan benyttes til uteareal for barnehage og kan utformes og møbleres i samsvar med dette formålet så lenge dette ikke er i strid med naturverdiene, jf. § 6.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
Gangveien skal opparbeides som vist på plankartet.

Gangveien skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur – naturområde (N1 til N7)
5.1 Fellesbestemmelser for felt N1a, N1b, N2, N3a, N3b, N4a, N4b, N5, N6 og N7
Det er ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep eller anleggstiltak uten uttalelse fra kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. Som anleggstiltak menes oppføring av midlertidige, transportable eller permanente bygninger. Anleggstiltak omfatter også tiltak som terrenginngrep, etablering av nye kabeltraseer, opparbeidelse av nye stier, veier, oppføring av gjerder, leke-/idrettsanlegg og lignende som ikke går under begrepet bygninger.

Nødvendige arbeider med eksisterende ledningsnett i området må skje skånsomt. Før det gjøres inngrep i forbindelse med ledningsarbeider, skal det foreligge avklaring med kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. I tilfeller der det er motsetning mellom hensynet til kulturminner og hensynet til biologisk mangfold skal kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner gjøre en nærmere avveiing før tiltak iverksettes.

Felling av trær er ikke tillatt. Unntak er trær som er til fare for liv og helse, er til hinder for infrastruktur eller der det er nødvendig for å ivareta eller restaurere slåttemark. Disse kan eventuelt beskjæres eller felles i samsvar med uttalelse fra kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det kan, etter avklaring med kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold, åpnes for skjøtsel av ungskog, for eksempel ved tynning. Eldre trær som må felles eller reduseres kraftig for å ivareta sikkerheten, bør fortrinnsvis stå igjen som høystubber eller legges igjen i nærheten av voksestedet. Unntatt fra dette er tilfeller der dette kommer i konflikt med hensynet til automatisk fredete kulturminner og hensyn knyttet til det historiske parkanlegget, jf. §§ 5 og 6 i denne reguleringsplanen og §§ 3 og 11 i kulturminneloven.

5.2 Fellesbestemmelser for felt N1a, N3a, N4a og N7
Felt N1a, N3a, N4a og N7 skal være offentlige.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det skal utarbeides skjøtselsplan for felt N1a, N3a, N4a og N7. Skjøtselsplanen skal bl.a. gjøre rede for problemstillinger omkring skjøtsel av trær og engvegetasjon, tiltak i forbindelse med bekken i felt N4a (plastring, kanalisering) og bekjempelse av fremmede arter.

I felt N4a skal elementer som tilhører parkanlegget i Den engelske park, slik som broer, benker mv., beholdes eller tilbakeføres. Hvordan dette arbeidet skal foregå, skal fremgå av skjøtselsplan for området.

Eksisterende turveier og stier, broer og støttemurer, skal beholdes og vedlikeholdes for å sikre ferdsel og tilgjengelighet for allmennheten samt ivareta områdenes verdi som kulturmiljø.

Planting eller spredning av fremmede plantearter er ikke tillatt, men det er tillatt å fjerne fremmede arter. Skjøtsel og andre tiltak innenfor disse feltene skal skje i henhold til skjøtselsplanen som er anbefalt av både kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold og kommunal etat med fagansvar for kulturminner.

§ 6 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan være til skade for trær som er større enn 90 cm i omkrets 1 meter over bakken.

§ 7 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)
Innenfor hensynssonen skal Den engelske park bevares som et verdifullt kulturmiljø. Det skal tas hensyn til områdets verdi som kulturmiljø og de bevaringsverdige biologiske verdiene i området. Dette innebærer at parkanleggets vegetasjon, stier og andre parkelementer skal bevares og virkningen av dem skal styrkes dersom dette ikke er i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Alle søknadspliktige arbeider innenfor området skal forelegges kommunal etat med fagansvar for kulturminner til uttalelse før det fattes vedtak.

§ 8 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Området inngår i et område som er fredet i henhold til § 19 i kulturminneloven om fredning av område rundt et fredet kulturminne. Fredningsvedtaket er styrende ved all virksomhet og alle tiltak innenfor båndleggingssonen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 360.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden
Signy Volden, bem

Oslo

36079

Forslag til bebyggelsesplan for Guldberglia Felt F,Skøyen vest, Endring av reguleringsplan.

36079 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197902976

Vedtaksdato: 06.12.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.

A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:
- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.
a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

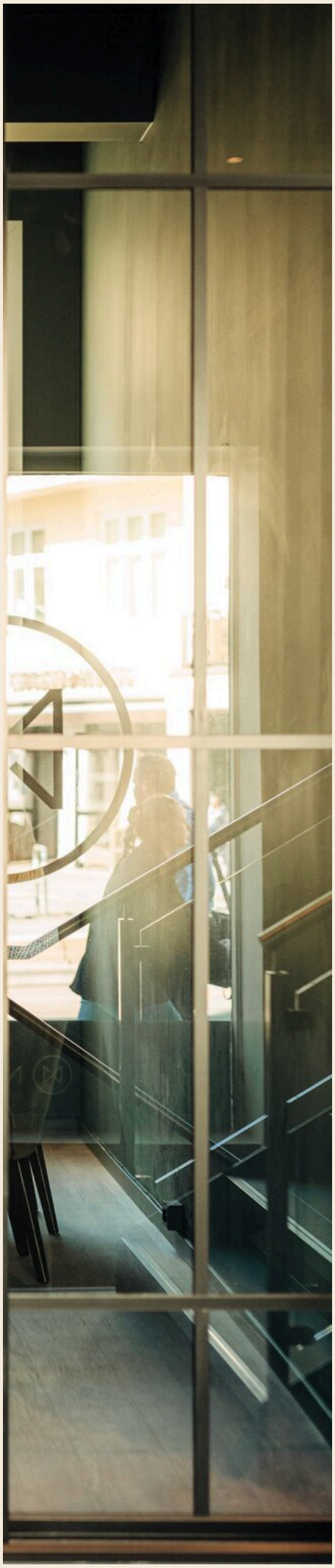
§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

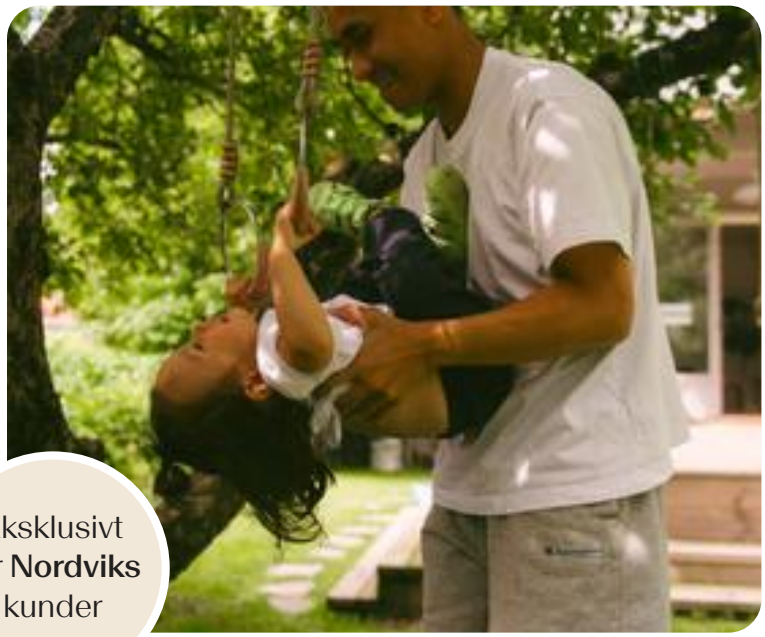
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0202/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Silkestrå 19 0375 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 498 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Rosenberg Winsnes

Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
h.winsnes@nordvikbolig.no
415 54 019