



Nedre Silkestrå 15

— Velkommen til

Nedre Silkestrå 15



— Nedre Silkestrå

4-roms med 2 store terrasser (32+26 m²) - Solrikt - Carport med lader
- Sentralt og barnevennlig i grønne omgivelser.

Prisantydning	10 500 000,-
Fellesgjeld	57 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	10 566 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 906,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1982
Megler	Henrik Rosenberg Winsnes
Telefon	415 54 019
E-post	h.winsnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomgående 4-roms leilighet med god intern beliggenhet. Enkel adkomst i 1. etasje, og omgitt av grønne tun, lekeplasser og et nabolag med gode oppvekstvilkår. Meget sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket i et av Skøyens mest ettertraktede borettslag.

- To solrike terrasser på til sammen 58 kvm.
- Tre soverom
- Carport m/ elbillader
- Terrassedører og flere vinduer fra 2021
- Meget god bodplass - ca. 18 m²
- Varme, VV og fibernett inkl.
- Barnevennlig, grønt og bilfritt bomiljø
- Tre tun med lekeplasser, grillplass og parselhage
- Intern barnehage med prioritet
- Kort og bilfri vei til Skøyen skole
- 10 min. til Skøyen med trikk, buss og tog
- Fantastiske turmuligheter i området
- 2 min. til søndagsåpen nærbutikk

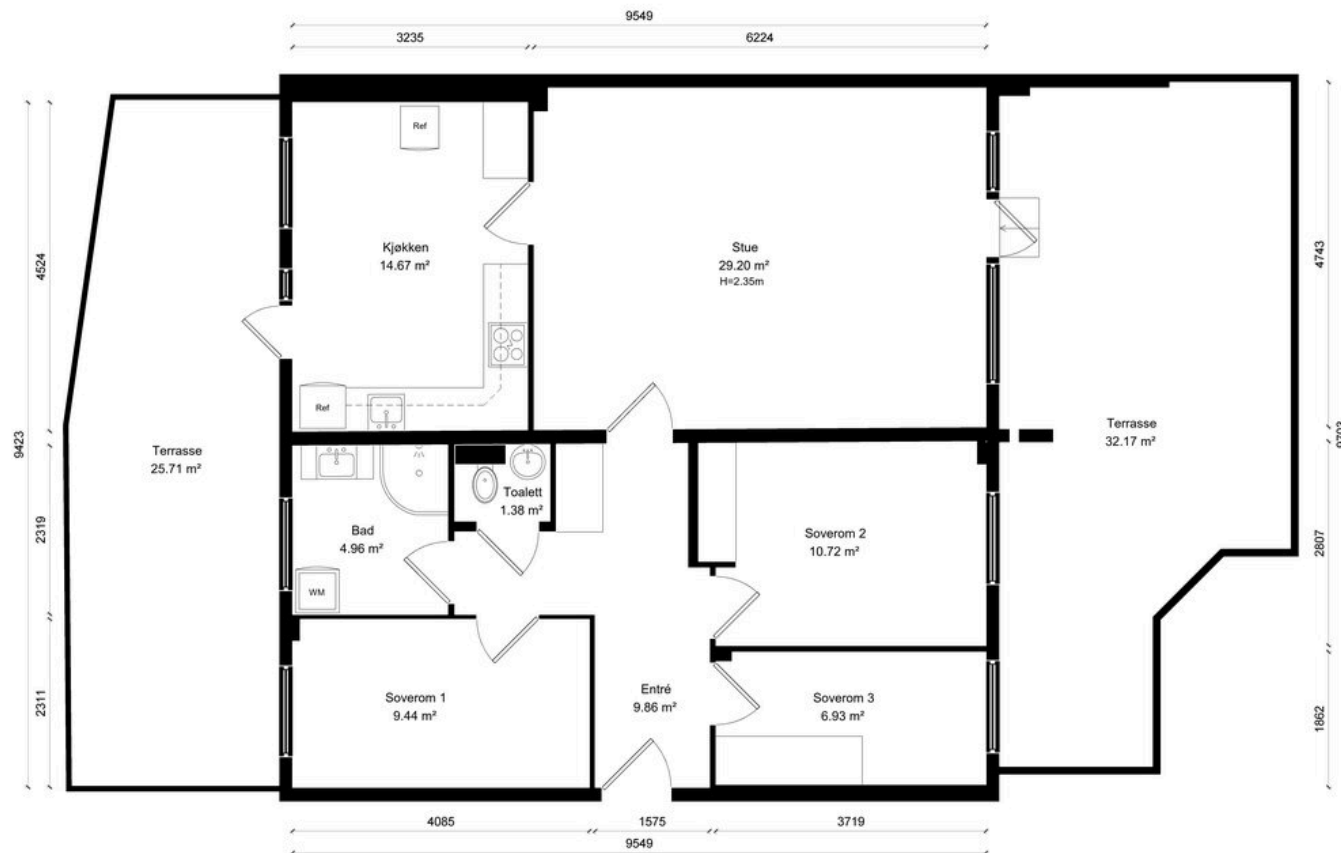
Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	58 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, tre soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 58 kvm. Terrasser

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.



Nedre Silkestrå 15

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen



























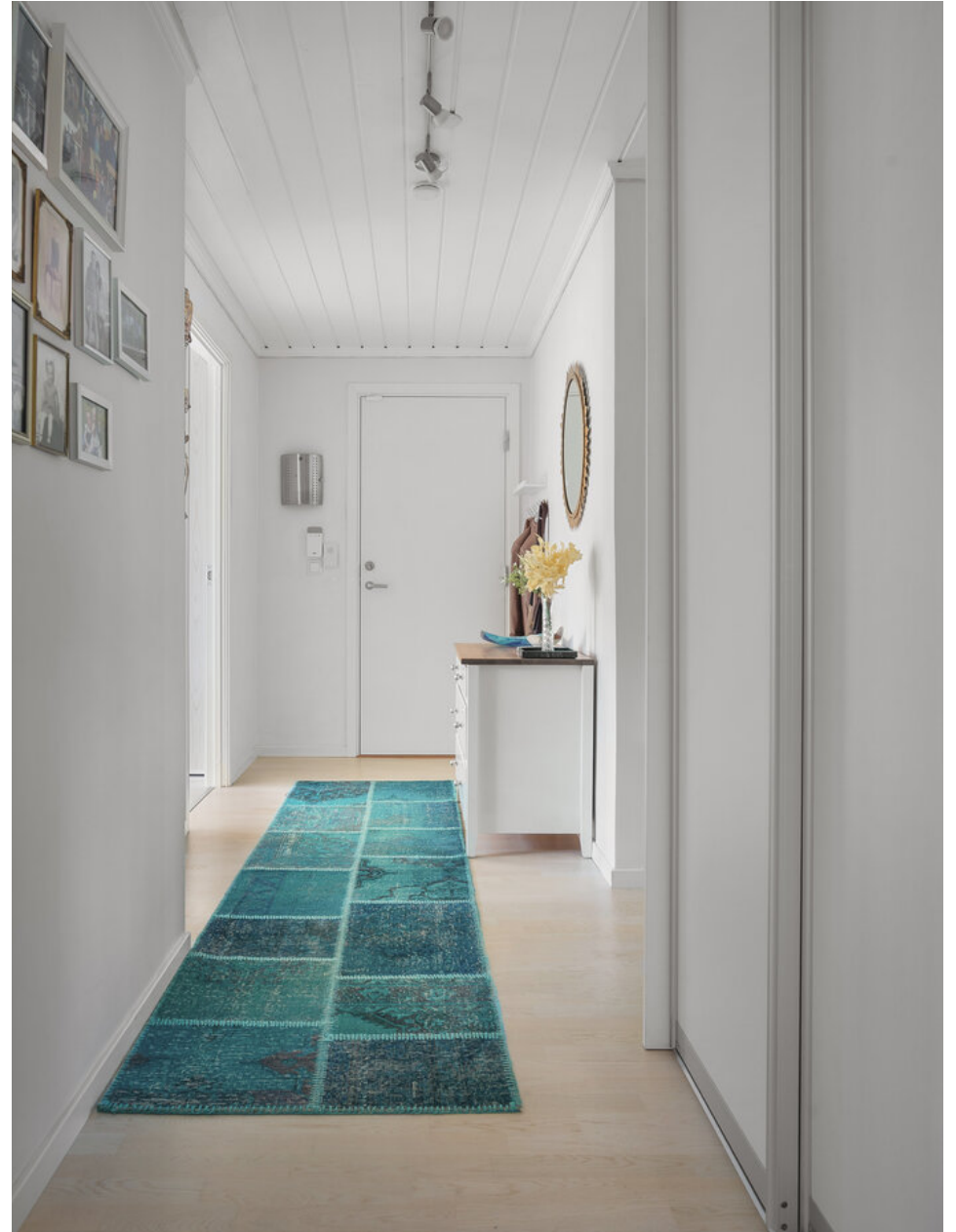






















Informasjon

Nedre Silkestrå 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

22-0157/24

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO

Gnr 3, bnr 498 i Oslo kommune

Andelsnr 24 i Nedre Silkestrå Borettslag, org.nr. 948444992

Selger

Britt Leithe Bokhorst

Kjøpesum og omkostninger

10 500 000,- (Prisantydning)

57 000,- (Andel av fellesgjeld)

10 557 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 566 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 575 862,- (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

1

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 91 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 99 kvm

TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, tre soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken

Total BRA: 91 kvm.

TBA: 58 kvm. Terrasser

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

- Kjellerbod på 8 kvm. (BRA-e)

- Nettingskap på 0,4 kvm. (BRA-e) er avrundet ned til 0 kvm. (BRA-e)

- Åpent, skravert gulvfelt i felles bodrom på ca. 10 kvm. Ikke måleverdig da det ikke er omsluttende vegger

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

- Terrasse ut fra stue er avrundet ned til nærmeste hele tall 32 kvm. (TBA).

- Terrasse ut fra kjøkken er avrundet opp til nærmeste hele tall 26 kvm. (TBA).

Sum terrasser 58m² (TBA) vises i arealberegningen.

Innhold

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

Det medfølger i tillegg en kjellerbod, et nettingskap og et åpent, skravert gulvfelt i felles bodrom.

Standard

Gjennomgående 4-roms leilighet med god planløsning. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med trappefri adkomst og utgang til to store terrasser. Til leiligheten medfølger biloppstillingsplass i carport med elbillader. Godt med lagringsplass i garderobeskap, kjellerbod, nettingskap og felles bod. Leiligheten

er opprinnelig fra 1983 og ble vesentlig oppgradert i 2014 med nytt parkettgulv, nye innerdører, nytt kjøkken, samt oppgradering av bad og separat toalettrom. Samme år ble det også gjort oppgraderinger av det elektriske anlegget. Flere vinduer og terrassedør i stuen ble skiftet ut i 2021.

Entré:

Romslig gang med parkettgulv, malte veggflater og skyvedørsgarderobe. I 2014 ble det lagt nytt gulv i alle rom og montert nye innerdører. Gangen har god plass til ytterligere oppbevaringsmøbler.

Stue:

Stor stue med parkettgulv og malte veggflater. Lyst og luftig med store vindusflater og svært gode lysforhold. Fint utsyn mot det idylliske gårdsrommet. Stuen har gode møbleringsmuligheter og ligger i fin forlengelse av kjøkkenet, som ligger vegg i vegg. Terrassedør med isolérglass, datert 2021.

Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse på ca. 32 kvm. Terrassen er delvis overbygget, inngjerdet og skjermet med hekk. Terrasseplattning fra 2017 i impregnerert treverk, markise og utebelysning. Terrassen har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, grill og beplantning. Lunt og idyllisk med fin ettermiddagssol i sjeldent grønt og godt bomiljø. Via port i enden av terrassen er det direkte utgang til gårdsrommet – et eldorado for barna som kan løpe rett ut og leke. Fellesområdene er velstelte og pent opparbeidet, ivaretatt av anleggsgartner.

Kjøkken:

Separat kjøkken med terrasseutgang og plass til spisebord. Kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter, benkeplate av stein og underlimt oppvaskkum i kompositt fra 2020. Elektrisk avtrekksvifte fra 2021. Rommet er godt utnyttet, og

kjøkkenet fremstår som både praktisk og funksjonelt. Store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp fra 2013. Avsatt plass til frittstående kjøleskap. Vinduer på kjøkkenet er fra 2021. Terrassedør er fra rundt 2000. Fine omgivelser med gode lysforhold og utsyn mot naturområdet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en skjermet terrasse på ca. 26 kvm. med fin morgensol. Terrassen utgjør en naturlig forlengelse av kjøkkenet, hvor måltider enkelt kan nytes ute. Gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper. I likhet med terrassen på stuesiden er det utgang til fellesområdet via port. Rolig og tilbaketrukket beliggenhet omgitt av grønne omgivelser hvor beboerne nyter godt av både eple- og plommetrærne, samt ripsbusker i nærmiljøet.

Bad og toalett:

Helfliset bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin under flislagt benkeplate. Badet ble oppgradert i 2014 med blant annet nye fliser, varmekabler og sanitærutstyr. Innredet med baderomsinnredning, speilskap med integrert lys og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har nytt vindu fra 2021.

Helfliset toalettrom, innredet med vegghengt toalett og skapinnredning med servant. Toalettrommet ligger vegg-i-vegg med badet.

Soverom:

Leiligheten inneholder tre fine soverom, hvorav to er utstyrt med skyvedørgarderobe. Alle soverommene har parkettgulv, malte veggflater og gode lysforhold. To av soverommene har nye vinduer fra 2021. Fin og praktisk soveromsavdeling med tre soverom, bad og separat wc, adskilt fra stue og kjøkken.

Parkering

Til leiligheten medfølger en fast biloppstillingsplass i carport med ny ladeboks for elbil. Carporten er merket "1024". 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. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Ja

Beskrivelse:

Ja, Vannskade/ Kloakk tilbakeslag 10-10 2013

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

IF forsikring leide inn Jørgen Bjerke, Bjerke-Lind Bygg AS, som ansvarlig for rehabiliteringen av hele leiligheten

Arbeid utført av:

Bjerke-Lind Bygg AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse:

Via IF forsikring

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja

Beskrivelse:

Se beskrivelsen ovenfor

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Se beskrivelsen ovenfor

Arbeid utført av:

Bjer-Lind Bygg AS

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse:

Borettslaget utbedret utetthet i terrassen i 4 etasje i blokken i 2023

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har avtale med Anticimex som har rottefeller utenfor blokken. Ingen skadedyr inne i blokken.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse:

Innstallerte EO ladeboks på min carport plass. Den har ikke vært i bruk enda.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse:

Loftsleiligheten i blokken har utvidet sitt boareal

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse:

De søkte borettslagets styre og andre nødvendige instanser i sin tid.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse:

Tidligere Vaktmester bekrefter at radonmålinger ble utført i 2008

21.1. Radonmåling

År: 2008

Verdi: innenfor normalverdi

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Ja

Beskrivelse:

Borettslaget inngikk en Forliks avtale etter en tvist om Skøyen Vest Søppelsug.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse:

Borettslaget vurderer å utbedre tiltak på tak og garasjeanlegg, samt vindus utskiftning i de nærmeste årene.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse:

Mus har blitt fanget i kjelleren i Nedre Silkestrå 17, med musefelle fra Anticimex

Bygnings sakkyndig

Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. 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 taksmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Gjennomgående leilighet i 1. etasje i blokkbebyggelse fra 1983. Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Opprinnelig planløsning med gode dagslysforhold. Det er utgang til terrasser fra henholdsvis stue og kjøkken. Leiligheten ble utbedret i 2014 etter kloakkskade. Arbeidene ble utført av Bjerklind Bygg AS etter bestilling fra If Skadeforsikring.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Terrasse ut fra kjøkken:

- Vær- og bruksslitasje. Noe skjevheter. Grønske på treverket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Soverommene har ikke luftespalter i vinduer eller lufteventiler i yttervegger. Det er kun noen få luftespalter i vinduer.

Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg:

- Trolig krav til komfyrvakt men det avhenger av det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer - originale:

- Generell elde og slitasje. Vinduer subber mot karm.

Utvendig > Inngangsdør:

- Dørbladet subber mot terskel.

Innvendig > Etasjeskille:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling:

- Bruksslitte fuger i dusjhjørnet.

Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Enkelte sår og merker i innredningen. Ingen praktisk betydning mht. bruk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.

Generell kommentar:

Det må påregnes å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Kjøleskap

- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Tre stk. trådkurv-systemer i garderobeskapene på soverom

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:

- Oppvaskmaskin
- Stekeovn med induksjonstopp
- Mikrobølgeovn

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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

4 stk. radiatorer er fra 2014. Det er ytterligere opplegg for 2 stk. radiatorer, men disse er demontert (to soverom).

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. 2337 kWh. for 2023.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 906,- 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. 4453,-

Oppvarming: kr. 1274,-

Internett: kr. 179,-

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og

november. Kr. 488,- blir lagt til felleskostnadene disse månendene. Totalt kr. 1952,- for 2025.

Det planlegges bl.a. utskifting av alle vinduene i borettslaget og betongrehabilitering av garasjen. Dette vil kreve låneopptak og vil bli diskutert i mer detalj på en ekstraordinær generalforsamling. Vinduer (om vedtatt på generalforsamling) og garasje vil medføre økning i felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 975 744,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 902 976,- 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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Globalconnect. Det medfølger en ny wifi-router 6 og en nyinstallert hjemmesentral.

Tv-løsninger må bestilles og betales individuelt. Det medfølger en dekodeboks fra RiksTv.

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 velferdskomitéen. De arrangerer, juletreffest, sommerfest og dugnad i samarbeid med driftsleder. Velferden har arrangert en vellykket sommerfest på rødt tun. De har også laget den tradisjonelle juletreffesten 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.

Utskiftning av vinduer:

Styret foreslår å skifte ut alle vinduer som borettslaget er ansvarlig for, unntatt de som nylig er skiftet. Kostnaden foreslås finansiert gjennom låneopptak. En samlet utskiftning vil effektivisere prosessen og redusere kostnadene sammenlignet med løpende vedlikehold. Styret har innhentet fere 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 å bruke OPAK AS som prosjektleder. Prosjektet vil stemmes på under generalforsamlingen 6. mai.

Vedlikehold:

Styret har fått utarbeidet tilstandsvurderinger for tak og garasje. Takutskiftning kan vente 8-10 år, mens garasjen trenger betongrehabilitering på kort sikt. Det utføres også dreneringsarbeider på utvalgte steder med fuktproblematikk. I tillegg vil det bli montert møneband på takene for å forhindre snøinnblåsing på loft. Her gjelder det samme som med vinduene, dette vil kreve et låneopptak og vil bli diskutert i mer detalj på generalforsamlingen.

SVS - Skøyen Vest Sjøppelsug:

Borrettslaget og Skøyen Vest Sjøppelsug (SVS) inngikk i februar 2022 et forlik hvor borrettslaget ikke lenger er tilknyttet sjøppelsuget 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.

Sjøppelsuget 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 borrettslaget og SVS er i en konflikt vedrørende disse betalingene som vi håper å få løst snarlig.

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):

- 2010 - 2011 Sykkelparkering.

- 2012 Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme.
- 2013 Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.
- 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.
- 2016 Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme.
- 2016 - 2017 Ny bredbånd- og TV løsning.
- 2017 Rehabilitering av, fasader, utskiftning av alle ytterdører i oppgangene, utskiftning postkasser, ringeklokkeanlegg mm.
- 2018 Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger.
- 2018 - 2019 Infrastruktur elbil.
- 2019 - 2020 Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende ledbelysning, grøntanlegg.
- 2020 Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene.
- 2020 Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær.
- 2020 Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass.
- 2020 Oppgradering LEDbelysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå.
- 2021 Oppgradering av rødt tun er gjennomført våren og sommeren 2021 med nye lekeapparater og større uteareal.
- 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.
- 2023 Obos-nøkkel er montert i alle oppganger. Beboerne kan låse opp sine egen oppgangsdør ved hjelp av sin mobiltelefon.
- 2023 Vedlikeholdsplan fra Selvaag bygg AS for fremtiden innhentes.

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. Meldefrist er satt til 07.05.2025.

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.

Kontakt eiendomsmegler eller OBOS for nærmere informasjon.

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 57 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: * OBBK02-98207916609

Type: A

Restsaldo: 7.703.421,-

Restløpetid: 25 år 10 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,99%

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 09.04.25.

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.

Lånenummer: * OBBK02-98207916609

Restsaldo: 56.085,-

Kapitalkostnader: 351,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025.

Fellesformue

Kr 22 753,- 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: 27 578 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 visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Eier opplyser at borettslaget gjennomførte radonmålinger for flere år siden. Alle målinger var innenfor normalen den gang.

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, grillkelder 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 bursdagsfeiring 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 eiendommen datert 04.03.1988.

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.

Vei, vann og avløp

- Offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Offentlig avløp via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2437.

Pågående byggesaker i området:

Nedre Silkestrå 23 - Innvendig ombygging av loftsleilighet og innsetting av

takvinduer

Saksnummer: 202460519 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460519>

Guldbergs vei 31 F-G-H - Oppføring av tremannsbolig - Hus B

Saksnummer: 202305354 - Byggesak

Mottatt sak: 04.04.2023

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305354>

Guldbergs vei 31 C-D-E - Oppføring av tremannsbolig - Hus A - Tidligere adresse:

Guldbergs vei 33 C

Saksnummer: 202305357 - Byggesak

Mottatt sak: 04.04.2023

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305357>

Guldbergs vei 31 - Oppføring av tremannsbolig

Saksnummer: 202550561 - Byggesak

Mottatt sak: 20.01.2025

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550561>

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

- Selger opplyser at verandadør på kjøkken ble satt inn i 1999 etter styrets godkjenning. Døren må vedlikeholdes og evt. erstattes av andelseier.

- Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 700,-

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 900,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 36 549,-

Samlet skal selger betale kr. 176 449,- 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 28. april 2025

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



Vedlegg

Nedre Silkestrå 15

Nedre Silkestrå 15

Nabolaget Søndre Skøyen - vurdert av 60 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	26 min ⚡ 1,9 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	8 min ⚡ 3,1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	10 min ⚡ 3,6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	26 min ⚡ 1,9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min ⚡ 3,2 km

Offentlig transport

Hoff terrasse Linje 40	8 min ⚡ 0,6 km
Skøyen Linje 13	10 min ⚡ 0,8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min ⚡ 1 km
Borgen Linje 1, 2, 3	15 min ⚡ 1,1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min ⚡ 7,1 km

Barnehager

Nedre Silkestrå barnehage (1-5...) 19 barn	2 min ⚡ 0,1 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5...) 42 barn	7 min ⚡ 0,6 km

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Øvre silkestrå	1 min ⚡
Nordjordet minikunstgressbane ...	9 min ⚡
SATS Hoff	12 min ⚡
SATS Sjølyst	21 min ⚡

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

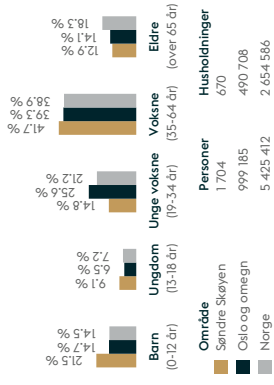
— Sitat fra en lokalbjent

Støynevået
Lite støynivå 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

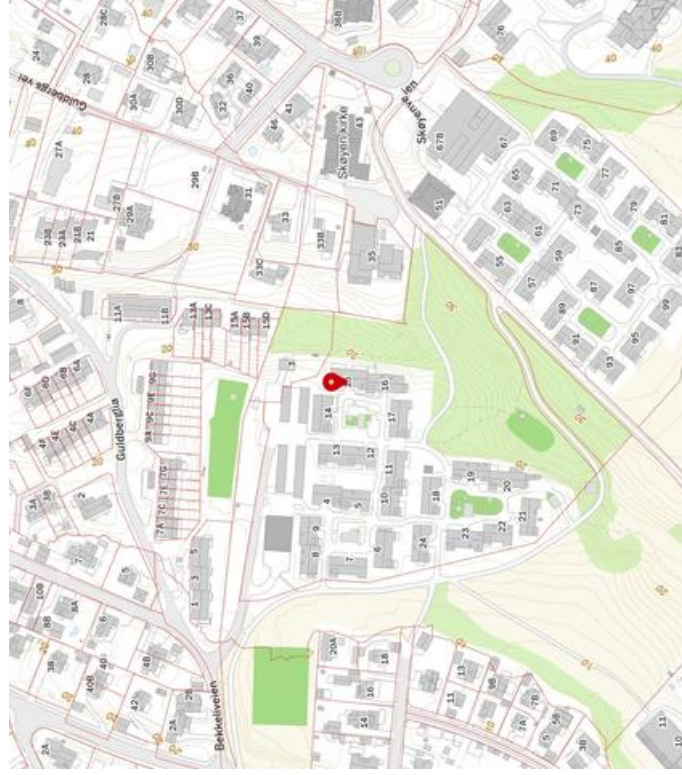
Aldersfordeling



Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalbjente er innhentet på nettstedet Nabolags.no og er aggregerte data basert på svar innhentet et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bæst kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå, Geodata AS, Nabolags.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 498

Andelsnummer 24



Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 12.12.2024

Oppdragsnr.: 18333-1938

Referansenummer: WS7267

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 takst rapportene 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.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 blir 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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 nedsett funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåverende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet i 1.etg. i blokkbebyggelse fra 1983. Sentralt beliggende på Hoff nær Skøyen nedenfor Frognerparken i veletablert boligområde bestående av både småhus-, villabebyggelse og leiligheter. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet på Skøyen og ved Karenslyst Allé. Det er gangavstand til bl.a. Frognerparken. Offentlig kommunikasjon i nærområdet og i alle retninger på Skøyen. Det er få minutters kjøring til Smestad.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en opprinnelig planløsning og gode dagslysforhold. Det er utgang til terrasser fra henholdsvis stue og kjøkken.

Leiligheten ble utbedret i 2014 etter kloakkskade. Arbeidene ble utført av Bjerklind Bygg AS etter bestilling fra If Skadeforsikring.

Adkomst til felles trappegang fra felles gårdsplass. Det er ikke heis i bygningen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gårdrom og skråning/naturområde på oversiden.

Det disponeres :

- 1 kjellerbod
- 1 nettingskap i felles bodrom
- 1 åpent, definert område i felles bodrom i kjeller (størrelsen/grensen ble påvist av eier).

Det disponeres 1 åpen carport merket "1024". Ny lader for el-bil på veggen.

Forr.fører skriver: 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.

Felleskostnader: 4453,- Oppvarming: 1274,- internett: 179,-.

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter. Borettslaget er medeier i Sameiet Skøyen Vest Sjøppelsug. Hjemmeside: www.nedresilkestraa.no

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Skøyen
Grunnkrets: Søndre Skøyen
Valgkrets: Skøyen skole
Skolekrets: Skøyen

Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

- Det foreligger ikke tegninger

Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



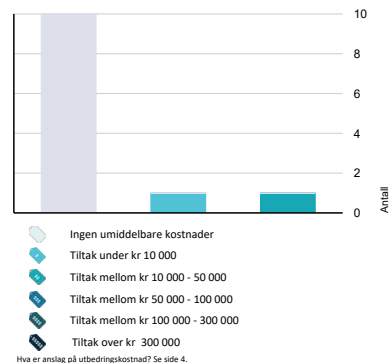
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdiggattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarerklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeleip/lidsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. regelverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Terrasse ut fra kjøkken [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg [Gå til side](#)

103 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer - originale [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.etasje, leilighet > Badetrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.etasje, leilighet > Badetrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.etasje, leilighet > Badetrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldrevelen 19 E
0781 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

- [Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)

- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)

- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldrevelen 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport

ANDELSELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1983

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 09.10.1981
Igangsatt dato: 09.10.1981
Tatt i bruk dato: 10.09.1983
Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Større vedlikehold og rehabilitering i regi av borettslaget:
2022 Blått tun oppgradering av lekeplass og sosial plass
2021 Rødt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass
2020 Oppgradering LED-belysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå
2020 Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass
2020 Grøntarealene
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 ledbelysning, grønntanlegg
2018 - 2019 Infrastruktur elbil
2017 - 2017 Rehabilitering av fasader, callinganlegg mm
2016 - 2017 Ny bredbånd- og TV-løsning
2016 - 2016 Utebelysning mm
2014 - 2014 Rehab. oppganger og fasader mm
2013 - 2013 Grøntanlegg
2012 - 2012 Omlegging av varmtvann
2010 - 2011 Sykkelparkering
2009 - 2010 Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan
2007 - 2007 Oppgradering av kabeltv-anlegg
2007 - 2008 Oppussing av carportanlegget
2006 - 2007 Maling av alle fasader, vinduer og dører
2005 - 2005 Oppussing oppganger
2004 - 2004 Betongrehabilitering
2003 - 2003 Betongrehabilitering
2002 - 2002 Asfaltering
2001 - 2001 Grøntanlegg
2000 - 2000 Kanalrens og nye porter
1999 - 1999 Trelemmer
1998 - 1998 Beising
1997 - 1997 Beising
1996 - 1996 Reasfaltering over garasjene
1995 - 1996 Treverk på verandaer ble skiftet

UTVENDIG

Vinduer - originale

Originale vinduer. Vinduer med fast karm og hengslede vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Vinduer subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting bør påregnes innen kort tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype

TO 1 Vinduer

Nye vinduer fra 2021 på kjøkken, to soverom og badetrom.

Årstall: 2021



Vindustype

TO 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet/karm må justeres noe for å unngå unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

TO 1 Terrassedør

Terrassedør med isolérglass datert 2021.

Årstall: 2021



Terrassedør

TO 1 Terrassedør på kjøkken

Terrassedør med isolérglass datert 2021.

Årstall: 1999

TO 1 Terrasse ut fra stue

Terrasseplattning fra 2017. Bygget i impregneret treverk. Det er port i enden mot felles gangvei. Rekkverkshøyde er uaktuelt siden terrasseplattningen er på bakkeplan. Det er en normalt brukslitt terrasse. Jevnlige vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2017

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport



Terrasse ut fra stue.



Terrasse ut fra stue.

10.2 Terrasse ut fra kjøkken

Terrasseplattning ble bygget i 1999. Midtre del er eldst. Terrassen ble forlenget i 2017.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vær- og bruksslitasje. Noe skjevheter. Grønske på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men det nærmer seg behov for utskifting/utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse ut fra kjøkken.



Terrasse ut fra kjøkken.

INNVENDIG

10.1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett fra 2014. Fliser på bad og toalettrom.

Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på bad.

Himlinger består av: Malt panel. Malt betong.

Stedvise sår og merker i overflater ansees som normal bruksslitasje. Samtlige overflater er fullt brukkbare.

Overflateoppussing i 2014.

10.3 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport

Størst avvik: 18 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 20 mm

Tilfeldlig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Eier opplyser at borettslaget gjennomførte radonmålinger for flere år siden. Alle målinger var innenfor normalen den gang.

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller dokumentert radonmålinger av nyere dato. Av den grunn er det ikke satt TG.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.



Felles trappegang.

10.1 Innvendige dører

Innerdører fra 2014.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



Innerdører



Innerdører

VÅTROM

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppgradert i 2014 med bl.a. nye fliser, varmekabler og sanitærutstyr.

Det er originalt hovedsluk og gulv membran.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukslittne fuger i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

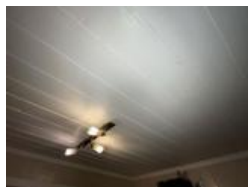
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dusjhjørne



Himling

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 16 mm til begge sluk, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Tilstandsrapport

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Men vær klar over ikke tilfredstillende fallforhold ved en evt. lekkasjesituasjon.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulvet (svakt motfall) for øvrig målt på enkelte tilfeldig valgte steder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svakt motfall i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Originalt plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Original dukmembran på gulv. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldrevelen 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hjelpesluk i dusj.



Hovedsluk omtrent midt på gulvet.



Overgang ved dørterskel.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

101 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med blandedbatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjarmatur. Opplegg til vaskemaskin under flislagt benkeplate. Det er ikke besiktiget bak vaskemaskin pga. vanskelig plassering.

Årstall: 2014

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldrevelen 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport



Servant



Dusj



Opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

101 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på baderommet er tilknyttet elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet. Det er luftspalte under dørradet.



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Luftspalte under dørradet.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet mot baderommet, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TGO grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2014 og består av profilerte fronter og kum med blandebatteri. Benkeplater og Waterguard (lekkasjestopper) er fra 2020. Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp er fra 2013.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sår og merker i innredningen. Ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Koketopp



Benk



Avskalling



Kjøkken

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte (ny vifte montert i 2021) på kjøkken er også tilknyttet baderom og separat toalett.

Årstall: 2021



Avtrekksvifte

SPESIALROM

1. ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom inneholder veggmontert wc, servantskap med blandebatteri og avtrekksventil.

Årstall: 2014



Veggmontert toalett.



Luftespalte under dørbladet.

1. ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTRUM

TO 1 Ventilasjon toalettrom

Mekanisk avtrekk tilknyttet avtrekksviften på kjøkkenet. Det var noe begrenset avtrekkseffekt i ventilen, vanskelig å vurdere effekten.

Tilstandsrapport



Avtrekkventil



Luftespalte under dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEK 1 Vannledninger

Type rør: Originale kobberør

Fordeleskap: Nei. Åpne rørstrekk ført gjennom konstruksjoner/skillevegger. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drencspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

Hovedstoppekran for leiligheten: I hjørneskap på kjøkken under kjøkkenbenken, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken, vil kun stoppe vannforsyningen etter plasseringen av lekkasjestopper ved en evt. lekkasjesituasjon.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dokumentasjon ikke kjent for takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Noe irr på originale kobberør.

Dersom dokumentasjon for rørarbeider ikke er tilgjengelig anbefales det en kontroll av røropplegget utført av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken. Lekkasjestopper.



Krom kobberør på baderom.



Stoppekraner på kjøkken.

TEK 2 Avløpsrør

Originalt avløpsrør. Ikke synlig pga. skjult i konstruksjoner/innkassinger. Dokumentasjon fra byggeåret er ikke kjent for takstmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEK 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderom, toalettrom og kjøkken. Avtrekksviften er plassert i overskap på kjøkken og komfyren. Det er naturlig tiluft via luftespalter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverommene har ikke luftespalter i vinduer eller lufterventiler i yttervegger. Det er kun noen få luftespalter i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det å montere lufteluker i yttervegger i de rom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalte



Ikke luftespalte.



Luftlekkasje ved innkassing på ett soverom.

10.1 Oppvarming

Radiatorvarme. Varmekabler fra 2014. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler.

Varmesentral

Bygningen og leilighetene er tilknyttet fjernvarme. Vannbåren radiatorer tilknyttet bygningens felles fyringsanlegg. Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG. Tilknyttet fjernvarmeanlegg.

10.2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.



Tilstandsrapport

Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: På kjøkken
Komfyrvakt: Nei
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Ja

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig krav til komfyrvakt men det avhenger av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes montering av komfyrvakt.



Dørcalling



Ikke komfyrvakt.

10.1 Vannbåren varme

4 stk. radiatorer er fra 2014. Det er ytterligere opplegg for 2 stk. radiatorer men disse er demontert (to soverom).

Årstall: 2014



Radiator

10.2 Elektrisk anlegg

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

Store oppgraderinger av det elektriske anlegget ble gjort i 2014.

-Automatsikringer i el-skap uten forbruksmåler er plassert innenfor garderobeskap i gang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Byggeår
-Hovedsikring: Ikke opplyst i kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i 2014 er ikke sett av takstmann.

Samsvarserklæring datert 14.03.2013 av Hako Elektro AS er fremvist. Arbeidsbeskrivelse: Opplegg av 2 stk. stikkontakter (dobbel). Opplegg stikk kjøkken og gjesterom. Sluttkontroll og oppgjør.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

Oppdragsnr.: 18333-1938

Befaringsdato: 09.12.2024

Side: 23 av 33

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det må påregnes å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig 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.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Oppdragsnr.: 18333-1938

Befaringsdato: 09.12.2024

Side: 24 av 33

Tilstandsrapport



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

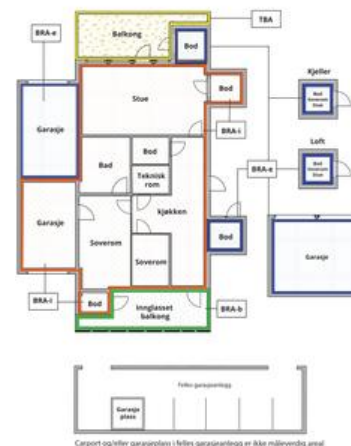
Hva er måleverdig areal?

Areal 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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenhete(n)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong m.v (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)

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.

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Arealer

ANDELSEILIGHET I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje, leilighet	91			91	58
Kjellerbod		8		8	
Nettingskap i kjeller					
SUM	91	8			58
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje, leilighet	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Separat toalettrom, Baderom, Stue, Kjøkken		
Kjellerbod		Kjellerbod	
Nettingskap i kjeller		Nettingskap i kjeller	

Kommentar

Terrasse ut fra stue er avrundet ned til nærmeste hele tall 32m² (TBA).
Terrasse ut fra kjøkken er avrundet opp til nærmeste hele tall 26m² (TBA).
Sum terrasser 58m² (TBA) vises i arealberegningen.

Kjellerbod er 8m² (BRA-e).
Nettingskap på 0,4m² (BRA-e) er avrundet ned til 0m² (BRA-e).
Åpent, skravert gulvfelt i felles bodrom er ca. 10m² men ikke måleverdig da det ikke er omsluttende vegger.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er brukt av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyde målt til 2,36m i stue som tilfeldig valgt rom.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

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)
ANDELSEILIGHET I BOLIGBLOKK	91	0

Kommentar

ANDELSEILIGHET I BOLIGBLOKK P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Britt Leithe Bokhorst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	498		0	27578.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Silkestrå 15

Hjemmelshaver

Nedre Silkestrå Borettslag

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1024/Nedre Silkestrå Borettslag	948444992	1024	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Britt Leithe Bokhorst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
24	14 145	57 251

Kommentar

Andel formue og gjeld iflg. eier.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Ikke mottatt.

Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 498
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2437

Vedtatt: 26.11.1979

Formål: Friområde/park, Offentlig kjørebane/veigrunn, Skulder/bankett 36079

Vedtatt: 06.12.1979

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje V060204

Vedtatt: 06.02.2004

Formål: Inn-/utkjøring

S-4220

Vedtatt: 15.03.2006

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-4977

Vedtatt: 20.12.2017

Formål: Naturområde - grønstruktur

202102096

Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Dels skrånende oppover mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6674551			
Kommentar				
Felles polise for borettslaget				



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 Rapportensammendrag 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskeom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksheider/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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskeom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 sne 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, hvit- 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 fuktnivå 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås 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 godkjenning 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 eiendomsloven 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/WS7267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	
Nordvik Rea	
Oppdragsnr.	
22-0157/24	
Selger 1 navn	
Britt Leithe Bokhorst	
Gateadresse	
Nedre Silkestrå 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0375
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdeds navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	6674551

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse: Ja, Vannskade/ Kloakk tilbakeslag 10-10 2013

Document reference: 22-0157/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: IF forsikring leide inn Jørgen Bjerke, Bjerke-Lind Bygg AS, som ansvarlig for rehabiliteringen av hele leiligheten

Arbeid utført av: Bjerke-Lind Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse: via IF forsikring

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse: Se beskrivelsen ovenfor

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se beskrivelsen ovenfor

Arbeid utført av: Bjerke-Lind Bygg AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse: Borettslaget utbedret utetthet i terrassen i 4 etasje i blooen i 2023

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopptråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse: Borettslaget har avtale med Anticimex som har rottefeiler utenfor blokken. Ingen skadedyr inne i blokken.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse: Installerte EO ladeboks på min carport plass. Den har ikke vært i bruk enda.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Document reference: 22-0157/24

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 22-0157/24

Document reference: 22-0157/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringskjøremået signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0157/24

Document reference: 22-0157/24

E-Signing validated

secured by 

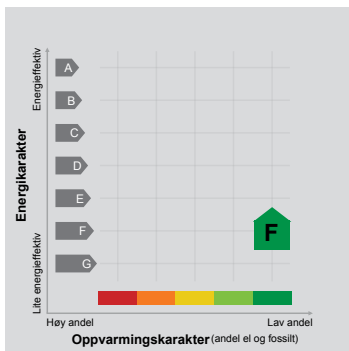
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Leithe Bokhorst	370eb2813e5403de5ca401 693847b1624a607a7f	26.11.2024 15:07:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Silkestrå 15
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	498
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80879202
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-54004
Dato	25.11.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for gammel ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/>.

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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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

Plottet for 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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et uketur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebette; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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

8438057 490/1024 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2025.

Boligselskap: 490 Nedre Silkestrå Borettslag
 Organisasjonsnr: 948.444.992
 Andelseier: Britt Leithe Bokhorst
 Leieobjekt nr: 1024
 Adresse: Nedre Silkestrå 15, 0375 OSLO
 Andelsnummer: 24
 Borettsinnskudd: kr 223.900,-
 Hjemmeside: www.nedresilkestraa.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6674551.
- Opplysninger om ferdiggjett/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 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.
- Foreldrerevet 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).
- M-Felleskost: Oppvarming øker med 4,85% med virkning 01.01.2025
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207916609 A		7.703.421,-	25 år 10 md.	12		Flyt	5,99%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.906,- pr. md.
 Herav:
 Felleskostnader 4.453,-
 Oppvarming 1.274,-
 Internett 179,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.394,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
492,-	3.454,-		22.753,-	56.382,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK02-98207916609	56.085,-	351,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no.

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 betalingsstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Lars Barlinthaug Nedre Silkestrå 6, 375 OSLO, e-post: barlindh@gmail.com.

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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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:

- OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- 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://nve.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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 borettslaget 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

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(boret) 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 én 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 én 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 én 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. Boret 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 fram 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 én 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 eventuelt 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 karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 unødige ulemper 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel factsatt 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 én 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 pantessikkerhet

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 tjuen 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrepende 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.

HUSORDENSREGLER

FOR

NEDRE SILKESTRÅ

BORETTLAG

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 pålesing, 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 brannikkerhet 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/garasje plass.

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

Fellessområdet 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. Sigarett røyking 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 vegg. 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 beplantning 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. Eierne 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

Fellessvaskeriet kan kun benyttes innen reservert tid. Når vasketiden er omme, skal vaskeriet være ryddet og rengjort. Vaskeriet er åpent 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-containerne ved parkeringsplassen. Det er egne containere for papir/papp, glass/metall, matavfall og plast pluss restavfall. Sjøpelsuget 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.

Sjøpelsuget er kostbart for borettslaget og det danner seg propper dersom man kaster tunge, lange, gjenstander i sjøpelsjakten. Det er tidligere funnet paraplyer, dusjslanger/dusjgarnityr, symaskiner ol i sjøpelsuget. 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 ukedagbasis 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.



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 frammateliste 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 gjorde 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 Barilindhaug** (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 tilgjengelig 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 møneband 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.

Skjotselsplan

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 vernedede trærne i grusbakken på vei opp til Øvre Silkestrå og bekiempelse 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 "færdig 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 prioriteres 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 effektivere 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, syklist 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 til driften, 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/>

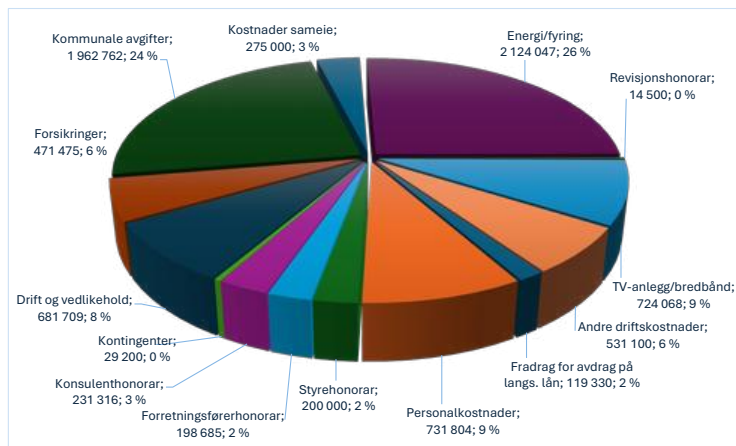
Nedre Silkestrå Parsellhagelag

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 rettviseende 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 regnskapskikk 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 uavhengig av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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

SPEISIFIKASJON 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
Skattetrekkkonto 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

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 INNETEKTER**

Viderefakturering Borettslag Øvre Silkestrå	74 228
Miljøtilskudd	34 375
Tryg Forsikring Skadesak 2023	109 464
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenestepensjon.

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
DigitallIT Torkild Engebretsen	-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	
---------------------	----------	--

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 BORETTINNSKUDD	-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 Sjøpølsug SE (SVS). Det er inngått en forlikavtale 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 Sjøpølsug SE jf. vedtektene § 2.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpølsug SE og utgjør kr. 1 971 428.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøpølsug 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 Sjøpølsug 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 grønntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklist og biler hadde dårlig sikt og farlige situasjoner oppstod.
2020	Elektrisk anlegg	Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene.
2019 2020	Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende led-belysning, grøntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grøntanlegg på tun
2018 2019	Infrastruktur elbil	Installasjon av kabler og klargjøring for ladepunkter.
2018	Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger.	Spylt og rengjort alle avløpsrør fra hver andel (grenrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødtilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene.
2017	Rehabilitering av fasader, utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting 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 ringeklokkeanlegg. 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 takvinduer 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](mailto: oef@obos.no)

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 2024 kl. 18:00, Skøyen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Trampoliner
8. Fotballbanen
9. Oppgangene
10. Valg av tillitsvalgte
11. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste 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 vedkomne eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble (navn) og (navn) foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 490 Nedre Silkestrå Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Trampoliner

Forslag fremmet av:
Are Stenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Barna på Nedre Silkestrå mangler trampoliner til lek og trening. Styret bør derfor arbeide for å etablere en eller flere traompliner, enten på borettslagets område, eller på nærliggende områder dersom det tillates av kommunen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget vil kunne være ansvarlig for ulykker, en trampoline vil også være tilgjengelig for mange flere enn beboerne gitt hvor åpent borettslaget er.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede mulighetene for å etablere en eller flere trampoliner på borettslagets område. Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å kjøpe trampoliner og til å disponere den eventuelle delen av fellesområdene som er nødvendig for plassering av trampolinene.

Sak 8

Fotballbanen

Forslag fremmet av:
Are Stenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fotballbanen ved Nedre Silkestrå er i dag en grusbane med svært begrenset bruk. Banen vil være vesentlig mer til nytte hvis det etableres eller annet dekke på banen. Borettslaget bør derfor, i samråd med kommunen som eier arealene, arbeide for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret er enig i at fotballbanen har stort potensiale. Styret ser det som hensiktsmessig å opprette en beboergruppe som kan følge opp utbedring av fotballbanen med kommunen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.

Sak 9

Oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangene ble sist pusset opp for ca 18 år siden og de preges nå av betydelig slitasje. Oppgangen bør derfor males.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret jobber med en stor plan for vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og dette forslaget går inn som en naturlig del av vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen ber styret om å besørge maling av oppgangene

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ber styret vurdere maling av oppgangene i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater****Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Feiring Barlindhaug

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane Garborg Tronsaune
- Aslaug Margrethe Vassbotn
- Carl Henrik Engel Sagstad
- Olav Goffeng Aagaard

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

- Fridtjof Berget
- Thor Eirik Ruud

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

- Eli Brox
- Ernst Føyn
- Therese Koppang

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

- John Svarstad
- Thea Nathalie Finstad

Sak 11

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
Kandidater velges i møtet

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Britt Leithe Bokhorst	Nedre Silkestrå 15
Nestleder	John Svarstad	Nedre Silkestrå 10
Styremedlem	Lars Feiring Barlindhaug	Nedre Silkestrå 6
Styremedlem	Aslaug Margrethe Vassbotn	Nedre Silkestrå 14
Varamedlem	Fridtjof Berget	Nedre Silkestrå 8
Varamedlem	Carl Henrik Engel Sagstad	Nedre Silkestrå 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
John Svarstad Nedre Silkestrå 10

Varadelegert
Britt Leithe Bokhorst Nedre Silkestrå 15

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.
Nedre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948444992, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
3 498

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

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

Nedre Silkestrå Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av vedlikehold av tak og garasjen.

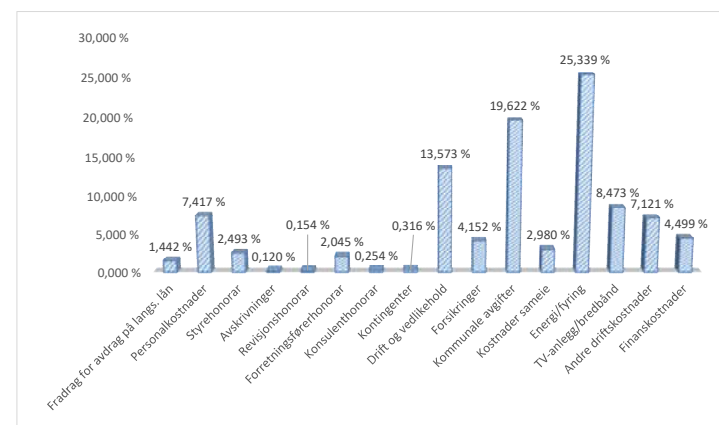
Resultat

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

Disponible midler

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

Diagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader i Nedre Silkestrå, inkludert avdrag på lån.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Det vil derimot komme et større låneopptak i forbindelse med vedlikehold. Se for øvrig styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Silkestrå Borettslag.

Lån

Nedre Silkestrå Borettslag har ett lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en forskyvning av innkreving av oppvarming og felleskostnader med virkning i januar. Oppvarming ble redusert med 30% og felleskostnadene ble økt med 14%. Felleskostnadene økte igjen med 5% 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Skøyen Vest Sjøpølsug

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøpølsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Silkestrå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utisiktede 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 utisiktede 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, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 bebøer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	790 504	674 717	790 504	1 451 320
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	786 535	293 249	-1 037 398	107 600
Tilbakeføring av avskrivning	15 11 047	11 049	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -133 100	-187 934	-19 000	-120 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 667	-577	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	660 815	115 787	-1 056 398	-12 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 451 320	790 505	-265 894	1 438 920

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 679 012	1 986 266
Kortsiktig gjeld	-1 227 694	-1 195 761
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 451 318	790 505

8

Nedre Silkestrå Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 840 242	8 930 101	9 363 000	9 716 000
Andre inntekter	3	9 507	266 917	3 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 849 749	9 197 018	9 366 000	9 716 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-684 382	-741 398	-742 900	-779 900
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-200 000
Avskrivninger	15	-11 047	-11 049	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-10 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-188 685	-181 080	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-23 422	-24 597	-60 000	-100 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 252 379	-1 342 896	-3 139 998	-1 440 000
Forsikringer		-383 085	-352 714	-390 000	-425 000
Kommunale avgifter	9	-1 810 575	-1 397 094	-1 345 000	-1 895 000
Kostnader sameie	23	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Energi/fyring	10	-2 338 115	-2 755 300	-2 150 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-781 869	-841 260	-840 000	-885 000
Andre driftskostnader	11	-657 052	-453 283	-503 500	-583 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 679 061	-8 665 746	-9 881 398	-8 948 400
DRIFTSRESULTAT		1 170 688	531 272	-515 398	767 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 949	4 364	0	0
Finanskostnader	13	-415 102	-242 387	-522 000	-660 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-384 153	-238 023	-522 000	-660 000
ÅRSRESULTAT		786 535	293 249	-1 037 398	107 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		786 535	0		

9

Nedre Silkestrå Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andre varige driftsmidler	15	5	11 052
Miljøbankkonto, øremerket		184 252	117 973
SUM ANLEGGSMIDLER		64 338 527	64 283 295
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 747	42 309
Andre kortsiktige fordringer	16	-1 203	86 061
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	292 541	225 786
Driftskonto OBOS-banken		1 315 947	1 078 274
Driftskonto OBOS-banken II		25 745	24 943
Skattetrekkkonto OBOS-banken		38 018	28 749
Sparekonto OBOS-banken		971 217	500 144
SUM OMLØPSMIDLER		2 679 012	1 986 266
SUM EIENDELER		67 017 541	66 269 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		27 717 209	26 930 674
SUM EGENKAPITAL		27 731 809	26 945 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 863 630	7 996 730
Borettsinnskudd	18	30 014 400	30 014 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	180 008	117 396
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 058 038	38 128 526
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		753 176	832 224
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	62 550	56 394

10 Nedre Silkestrå Borettslag

Påløpte renter		40 488	1 863
Påløpte avdrag		10 249	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	292 541	225 786
Annen kortsiktig gjeld	21	68 690	79 494
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 227 694	1 195 761

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 017 541	66 269 561
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	38 743 500	38 743 500
Garantiansvar	23	1 812 859	1 611 430

Oslo, 11.04.2024
Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Britt Leithe Bokhorst /s/ John Svarstad /s/ Aslaug M. Vassbotn /s/

Lars Feiring Barlindhaug /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

11 Nedre Silkestrå Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 097 850
Brensel	2 862 000
Eiendomsskatt	477 432
Internett	402 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 840 242

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Forsikring 2022	9 507
SUM ANDRE INNETEKTER	9 507

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-480 346
Påløpte feriepenger	-68 689
Fri bil, tlf etc.	-16 400
Naturallytelser speilkonto	16 400
Arbeidsgiveravgift	-113 775
Pensjonskostnader innskudd	-11 197
AFP-pensjon	-384
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Personalforsikring	-9 234
SUM PERSONALKOSTNADER	-684 382

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 tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøte, julebord og gaver for kr 22 386, jf. noten om andre drifts-kostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 422
SUM KONSULENTHONORAR	-23 422

12

Nedre Silkestrå Borettslag

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 010 560
Drift/vedlikehold VVS	-23 891
Drift/vedlikehold elektro	-43 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 163
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 888
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 245
Kostnader leiligheter, lokaler	44 863
Kostnader dugnader	-3 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 252 379

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-477 562
Vann- og avløpsavgift	-1 238 194
Renovasjonsavgift	-94 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 810 575

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-165 816
Fjernvarme	-2 172 299
SUM ENERGI / FYRING	-2 338 115

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 400
Container	-6 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 519
Verktøy og redskaper	-36 963
Driftsmateriell	-42 593
Renhold ved firmaer	-297 780
Andre fremmede tjenester	-96 462
Kontor- og datarekvisita	-3 680
Kopieringsmaterieill	-242
Trykksaker	-6 099
Andre kostnader tilitsvalgte	-22 386
Andre kontorkostnader	-4 140
Telefon, annet	-4 674
Porto	-180
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 544
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-83 814
Kontingenter	-2 900

13

Nedre Silkestrå Borettslag

Gaver	-6 900
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-7 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-657 052

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 740
SUM FINANSINTEKTER	30 949

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-407 659
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 439
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 004
SUM FINANSKOSTNADER	-415 102

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**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
<hr/>	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 047

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 203
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-1 203

NOTE: 17**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	363 743
Nedbetalt i år	133 100

	-7 863 630
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 863 630

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-29 843 500
Tilført i 2013	-170 900

SUM BORETTSSINNSKUDD	-30 014 400
-----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-180 008
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-180 008

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-38 018
Andre trekk	611
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 143
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-62 550

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-68 690
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 690

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
Pantelån	7 863 630
Påløpte avdrag	10 249
TOTALT	37 888 279

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

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

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

Det er inngått en forlikssavtale mellom NSB og SVS og vilkår for forlikssavtalen 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 Sjøpelsug SE jf. vedtektene § 2.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpelsug SE og utgjør kr. 1 812 859.

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

Årlig kompensasjon til Skøyen Vest Sjøpelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten

Annen informasjon om borettslaget

Oversikten under viser gjennomsnittsprisen for solgte leiligheter i Nedre Silkestrå Borettslag i 2023. Oversikten er basert på data fra Eiendomsverdi.no.

Antall rom	Antall	Pris u/gjeld	Pris m/gjeld
1	-	-	-
2	-	-	-
3	2	Kr 9 350 000,-	Kr 9 402 452,-
4	4	Kr 9 345 000,-	Kr 9 402 993,-
5	-	-	-

Styrets arbeid i perioden 01.03.2023 til 01.03.2024

Nåværende styre hadde konstituerende styremøte etter avslutning av generalforsamling 30.5.2023.

Styret har bestått av styreleder Britt Leithe Bokhorst, nestleder John Svarstad, styremedlem Aslaug Vassbotn og styremedlem Lars Barlinthaug

Antall styremøter

I perioden 1 mars 2023 til og med 1 mars 2024 har styret avholdt 13 styremøter og behandlet 142 saker. Styret har godkjent 8 nye andelseiere. Protokoller fra styremøter arkiveres hos OBOS fortløpende. Styret har også hatt kontakt med valgkomiteen og redegjort for styrets arbeidsmåte og samhandling.

Styret har hatt ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte via Teams med OBOS forvaltningsrådgiver. Vi har deltatt på fire webinar-kurs i regi av OBOS. Dette har vært både informativt og lærerik.

Styrets representant i Nedre Silkestrå bamehage har vært Lars Barlinthaug.

Kontakt med OBOS-rådgiver

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

Borettslagets hjemmeside VIBBO

Styret har fulgt opp arbeidet med Vibbo som vår hjemmeside, www.vibbo.no. Styret er godt fornøyd med løsningen og vi har fått fine tilbakemeldinger fra beboere om at den er oversiktlig og enkel å bruke. Styret jobber med å legge ut god og dekkende informasjon om stort og smått i borettslaget vårt. Styret mener samtidig det er viktig at beboere som ikke benytter digitale løsninger, skal få god informasjon. Derfor er oppslagstavlene i oppgangene fortsatt i bruk.

Styrets ordinære arbeid

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

Styret har sammen med driftsleder tett oppfølging med leverandører av ulike tjenester.

Styret får henvendelser fra beboere om praktiske ting og delegerer dette regelmessig til driftsleder.

Styret følger retningslinjer for styrearbeid. Retningslinjene er tilgjengelige på borettslagets nettside www.vibbo.no/nedre-silkestra.

Ladeanlegget til elbilene

Ladeanlegget har vært i drift siden 2018.

Fra 01.01.2023 har Movel overtatt driften av anlegget og faktureringen av strømforbruket til brukerne.

Det er nå installert 76 ladere hvorav 62 er aktive. Av disse er 7 rotasjonsladere som er tilgjengelig for alle beboere i borettslaget. Disse utgjør også en reserveløsning for de faste plassene ved tekniske feil på egne ladere.

Driftsstabiliteten har vær god selv om det har vært noen tekniske problemer som har rammet enkelte brukere, disse har latt seg utbedre innen rimelig tid.

Sameie med Øvre Silkestrå borettslag

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

Tiltak for tilrettelegging for voksne, eldre og bevegelseshemmede

Det er installert en «sykkel-skinne» inn til oppgangen og ned langs trappen ned til kjelleretasjen i noen av oppgangene. Dette er en anordning for å lette frakt av sykler opp og ned i kjellerrom. Dette arbeidet vil fortsette i 2024, etter forespørsel fra beboere.

Diverse utført vedlikehold

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

Lekeplassene blir sjekket og vedlikeholdt av driftsleder hver måned.

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

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

Informasjon om fremtidig vedlikehold

Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport for borettslaget av Selvaag prosjekt. De har funnet at de mest kritiske rehabiliteringsprosjektene for borettslaget er betongrehabilitering og brannsikring av garasjeanlegget og nye tak på samtlige blokker. Styret vil hente inn priser fra leverandører og vurdere om vi kan gjøre energitiltak samtidig, med støtte fra Enova. Styret vil legge frem forslag for tiltak med kostnadsestimater på en ekstraordinær generalforsamling så snart dette er mulig.

Vinduer og dører

Styret har i de siste årene skiftet ut vinduer og dører som har vært ødelagte.

Styret har i 2024 bestilt et større parti vinduer og dører og dermed fortsetter utskiftninger jevnlig.

Finansiering av vedlikehold

Vedlikeholdsarbeidet krever et låneopptak. Det er sannsynlig at vi må bytte tak og rehabilitere garasjeanlegget. Styret har som klart mål å holde driftskostnadene ved disse vedlikeholdsarbeidene så lave som mulig. Vi innhenter flere anbud på arbeidene og på låneopptak. Styret vil informere beboerne om dette senere.

Vaktmester og driftsleder

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

Økonomien i borettslaget

I 2023 ble det brukt mindre penger enn forventet, hovedsakelig fordi planlagte vedlikeholdsprosjekter som tak og garasje måtte utsettes for å gjennomføre ytterligere befaringer for å sørge for at riktige tiltak blir gjort. Avviket i resultatet finner vi igjen i posten for drift- og vedlikehold. Dette er penger som styret vil bruke på vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Husleien består av flere deler, felleskostnader, oppvarming og internett. For de det gjelder kommer også eiendomsskatt hvert kvartal over husleien.

Fra 01.01.2024 ble felleskostnadene justert. Fyringsutgiftene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå, så disse ble redusert med 30%. Samtidig ble felleskostnadene økt med 14%. Dette tiltaket hadde marginal effekt på husleien til den enkelt beboer, men gjør at innbetalingene for fyring bedre reflekterer de faktiske utgiftene.

Fra 01.04.2024 ble felleskostnadene økt med 5%.

Styret følger også opp avtaler vi har for forsikring, internett og TV for å sørge for at vi alltid har best mulig pris. I desember 2023 fikk vi satt ned renten på våre lån med 0,1 prosentpoeng. Nåværende avtale for internett og TV gjelder til 01.08.2024.

HMS og internkontroll

Styret arbeider systematisk og målrettet med HMS-arbeidet. Styret har det overordnede HMS-ansvaret for Borettslaget.

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

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i

orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret eller vaktmester. Se informasjon på www.vibbo.no under punket om HMS.

Følgende HMS-tiltak er gjennomført:

- Egenkontroll av el-anlegg: Total gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesområder/felles bygningsmasse er påbudt å gjennomføre hvert 10 år. Dette ble gjennomført i mars 2019.
- Styret har utarbeidet sjekkliste for egenkontroll av el-anlegg og brann-utstyr i leilighetene. Dette ligger på www.vibbo.no/nedre-silkestra under tema HMS. Det ble sendt ut på SMS og e-post via Vibbo og ble også delt ut i alle postkasser til de som ikke mottar SMS eller e-post.
- Det er innført rutine om visuell sjekk av elbil-anlegget og dette gjøres regelmessig.
- Installert miljøvennlige og energibesparende LED-belysning i grusbakken.

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

Borettslagets grøntanlegg

Styret har fortsatt det gode samarbeidet med anleggsgartner Pål Lindland, og Oslo Park og Hage AS. Pål og Thor er i dialog gjennom hele sesongen og søker å fange opp beboernes ønsker, samt effektivere vedtak gjort av det sittende styre. Fokuset for grøntanlegget er at det skal fremstå ny frisert og velpleiet gjennom hele sommersesongen samt ikke bli til sjenanse for vinduer og utsyn fra de nederste leilighetene. Bilkjøring inn i Borettslaget bør begrenses men for at ikke farlige situasjoner skal oppstå mellom biler, syklistene 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 beskjerres. 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.

Avfallshåndtering

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

Borettslaget har i dag avtale med Oslo kommune om å plassere avfallscontainere på Kommunens eiendom. Området som benyttes av parsellhagelaget og oss eies av Oslo kommune og er regulert til grøntområde. Det er også restriksjoner for bruk av dette området på grunn av rør som ligger i grunnen. Renovasjonssetaten ønsker at borettslaget oppretter en mer permanent løsning for avfall, som innebærer nedgravde søppelbrønner. Dette arbeidet forventes å bli igangsatt når driften av Skøyen Vest Søppelsug er permanent avklart.

Diverse informasjon

Renhold

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

Forsikring

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut langtidsutleie eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad sendes til nedresilkestra@styrommet.no

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Nedre Silkestrå borettslag kjøper fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio til fyring og oppvarming av varmtvann.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Avtalen utløper i august 2024. Styret har hentet inn tilbud på ny avtale. Styret legger frem forslag til ny avtale så snart den foreligger og innkaller til beboermøte.

Postpakkelevering

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

Nedre Silkestrå Barnehage

Borettslaget eier leiligheten i 1 etasje, høyre side, i nr 20. Her drives Nedre Silkestrå Barnehage, som er en privat foreldredrevet barnehage opprettet i 1983. Barnehagen er organisert som en stiftelse som har som formål å drive barnehage for barn av beboere i Nedre Silkestrå borettslag.

Stiftelsen og borettslaget har en avtale om at barnehagen ikke betaler husleie, oppvarming/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 en sunn drift og økonomi, fem faste ansatte og gode søkertall.

Borettslagets styre er representert i barnehagens styre og ivaretar borettslagets interesser knyttet til driften, som for eksempel opptak, utarealer mv. Borettslagets representant er Lars Barlinthaug.

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

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

Velferden

Limet i Nedre Silkestrå borettslag er velferdskomitèen. De arrangerer, juletreffest, sommerfest og dugnad i samarbeid med driftsleder. Velferden har arrangert en vellykket sommerfest på rødt tun. De har også laget den tradisjonelle juletreffesten 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 vårt.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 utareal.
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 grønntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklistene 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, grønntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grønntanlegg 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 (grennrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødtilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene.
2017	Rehabilitering av fasader, utskiftning av alle ytterdører i oppgangene, utskiftning postkasser, ringeklokkeanlegg mv	Rehabilitering og maling av alle tre-fasader og endevegger med nødvendig vedlikehold av tre-kledning og betong på alle bygg. Utskiftning av alle ytterdører i oppgangene, utskiftning av postkasser og nye oppslagstavler og installasjon av nytt ringeklokkeanlegg. 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	

Andre tema

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

Kontaktinformasjon

Beboere kan henvende seg til styret på epost eller papir:

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

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

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Andre inntekter	2	2 258 686	2 698 813	3 154 000	2 775 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 258 686	2 698 813	3 154 000	2 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-14 805	-15 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-105 000	-103 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 213	-7 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-32 330	-31 540	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-82 921	-365 188	-210 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-1 521 419	-1 581 093	-2 300 000	-1 600 000
Forsikringer		-42 079	-40 868	-43 000	-45 300
Energi/fyring		-437 707	-518 702	-350 000	-450 000
Andre driftskostnader	8	-10 244	-24 644	-61 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 260 423	-2 689 464	-3 121 000	-2 413 300
DRIFTSRESULTAT		-1 737	9 348	33 000	361 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 737	0	0	0
Finanskostnader		0	-9 348	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 737	-9 348	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	33 000	361 700

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 003 554
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 079
Andre kortsiktige fordringer		0	4 689
Driftskonto OBOS-banken		1 336 064	22 241
Sparekonto OBOS-banken		366	363
SUM OMLØPSMIDLER		1 336 430	1 072 925
SUM EIENDELER		1 336 430	1 072 925
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		765 445	401 203
Annen kortsiktig gjeld	10	570 985	671 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 336 430	1 072 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 430	1 072 925
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

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](mailto: oef@obos.no)

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Nedre Silkestrå Borettslag

Organisasjonsnummer: 948444992

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 foreslåtte møteleder 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 frammateliste 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 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 Karoline Tidemand-Boyd og Eli Brox 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 200 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

✓ Vedtatt.

7. Trampoliner

Fremmet av: Are Stenberg

Barna på Nedre Silkestrå mangler trampoliner til lek og trening. Styret bør derfor arbeide for å etablere en eller flere traompliner, enten på borettslagets område, eller på nærliggende områder dersom det tillates av kommunen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget vil kunne være ansvarlig for ulykker, en trampoline vil også være tilgjengelig for mange flere enn beboerne gitt hvor åpent borettslaget er.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Fotballbanen

Fremmet av: Are Stenberg

Fotballbanen ved Nedre Silkestrå er i dag en grusbane med svært begrenset bruk. Banen vil være vesentlig mer til nytte hvis det etableres eller annet dekke på banen. Borettslaget bør derfor, i samråd med kommunen som eier arealene, arbeide for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret er enig i at fotballbanen har stort potensiale. Styret ser det som hensiktsmessig å opprette en beoergruppe som kan følge opp utbedring av fotballbanen med kommunen.

Forslag til vedtak:



Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.

✓ Vedtatt.

9. Oppgangene

Oppgangene ble sist pusset opp for ca 18 år siden og de preges nå av betydelig slitasje. Oppgangen bør derfor males.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret jobber med en stor plan for vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og dette forslaget går inn som en naturlig del av vedlikeholdsplanen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen ber styret om å besørge maling av oppgangene

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen ber styret vurdere maling av oppgangene i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Feiring Barlindhaug

Følgende stilte til valg:

Lars Feiring Barlindhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Carl Henrik Engel Sagstad

Ane Garborg Tronsaune

Olav Goffeng Aagaard

Aslaug Margrethe Vassbotn

Følgende stilte til valg:

Carl Henrik Engel Sagstad

Ane Garborg Tronsaune

Olav Goffeng Aagaard

Aslaug Margrethe Vassbotn

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Fridtjof Berget

Thor Eirik Ruud

Følgende stilte til valg:

Fridtjof Berget

Thor Eirik Ruud

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Eli Brox

Ernst Føyn

Therese Koppang

Følgende stilte til valg:

Eli Brox

Ernst Føyn

Therese Koppang

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Thea Nathalie Finstad

Gudrun Emilie Koffeng

John Svarstad

Kristin Syversen Laudal

Debbi Teilman

Følgende stilte til valg:

Thea Nathalie Finstad

Gudrun Emilie Koffeng

John Svarstad

Kristin Syversen Laudal

Debbi Teilman

11. 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 Sagstad

Følgende stilte til valg:

Carl Henrik Sagstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

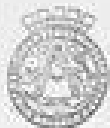
Aslaug Vassbotn

Følgende stilte til valg:



Aslaug Vassbotn





OSLO KOMMUNE
BYGGEREGULERINGEN
KONTOR FOR BYGGEREGULERING

07/ba

Oslo, den 4.3.88

FERDIGATTEST

For nybygg og store utbedringer

Adressert	Oslo, 3. bar. 498, Nedre Slikestrå 15-16, blokk 82+	Byggesaksnummer	19/2443
Stadsdel	83	Utførelsesdato	29.2.88
Byggetype	nybygg		
Formål	Boligblokk		
Byggherre	OSOS, Hammersborg torg 1, 0178 OSLO 1		
Byggesjef	Ark.no Anker & Solstad, Kirkegt.33, Oslo 1		
Ansvarlig	Ing. Jon Holt, Havnaveien 473, 1351 RØD		

Overenskommet byggesak er etter denne fornying klart. Ved den avsluttede kontrollering ble det ikke funnet noe forbehold.

Ferdigattesten er etter de byggesakerne foretatt med oppbeholdet av bestemte og gitte data for kontrollen av den tekniske, konstruktive og andre forhold.

For byggingseierfor

Olav Verle

Denne attesten er utarbejdet i henhold til bestemmelserne i Byggesakerloven og i de tekniske bestemmelser og forskrifter som gjelder for byggesakerne. Den er utarbejdet i henhold til de tekniske bestemmelser og forskrifter som gjelder for byggesakerne. Den er utarbejdet i henhold til de tekniske bestemmelser og forskrifter som gjelder for byggesakerne.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
NEDRE SILKESTRÅ 15

Date: 08.04.2025

Deres ref:
Bestillingnr.: 86509554
8438070

Vår ref (Sakan):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 498

Vi viser til bestilling av 20250408 for NEDRE SILKESTRÅ 15.

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

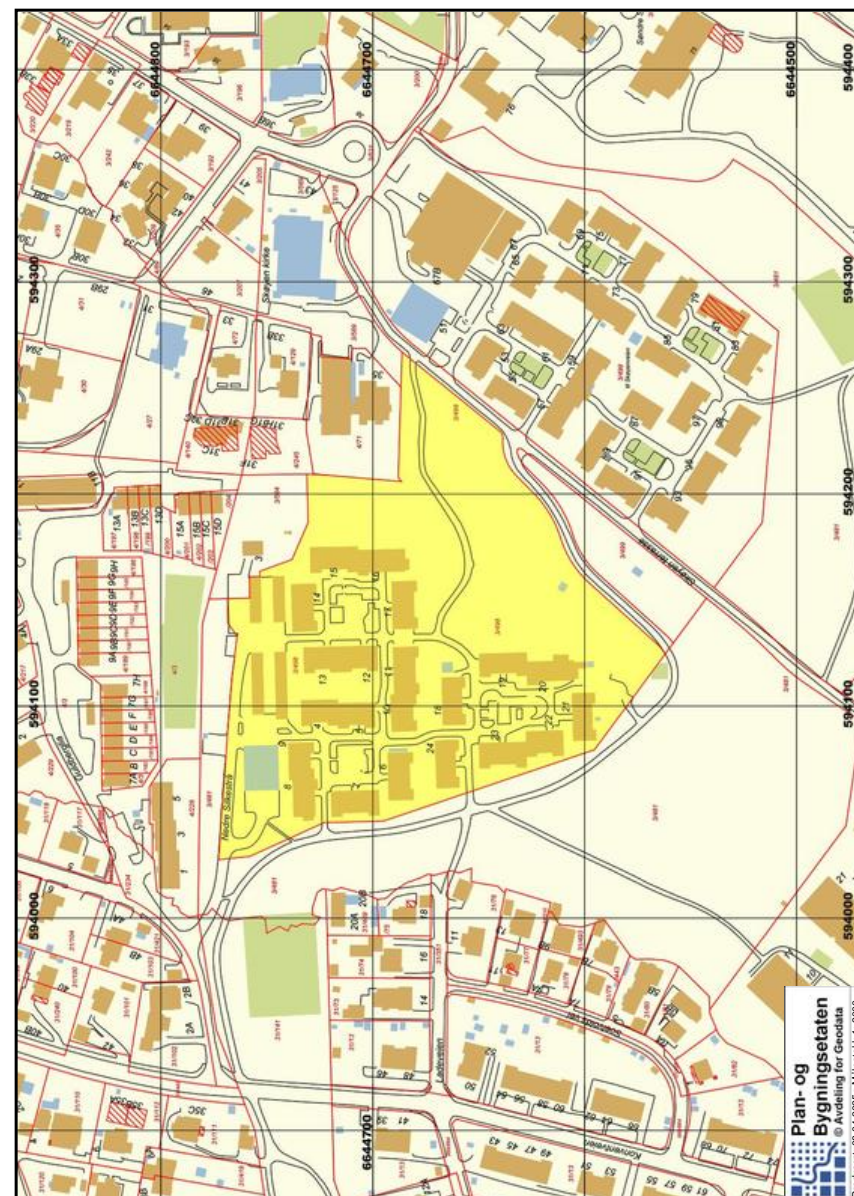


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno/mak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr: 971 040 823 MVA





Oslo kommune

Oslo **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>



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.

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 m² 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 utareal 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 avveining for 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 skjøtelsplan for felt N1a, N3a, N4a og N7. Skjøtelsplanen 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 skjøtelsplan 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 skjøtelsplanen 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 søknadspålitlige 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, bsm



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.



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.

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:

- Bygeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Bygeområde 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:

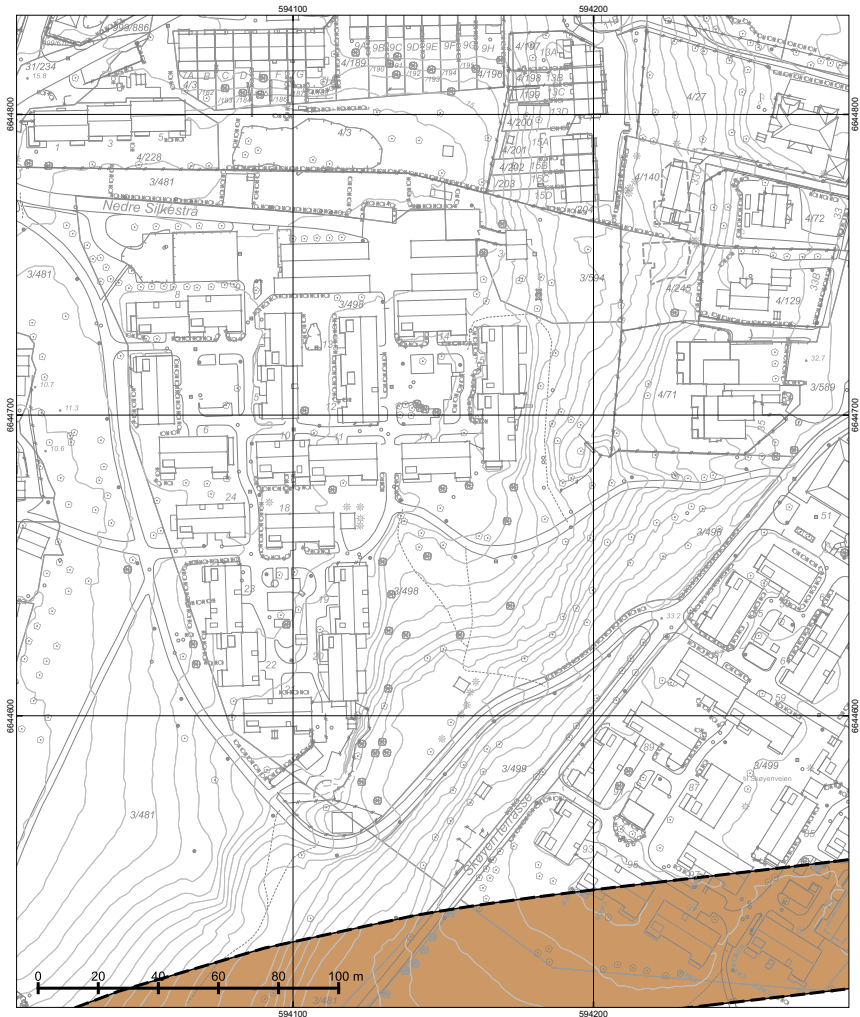
- 6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
- 3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

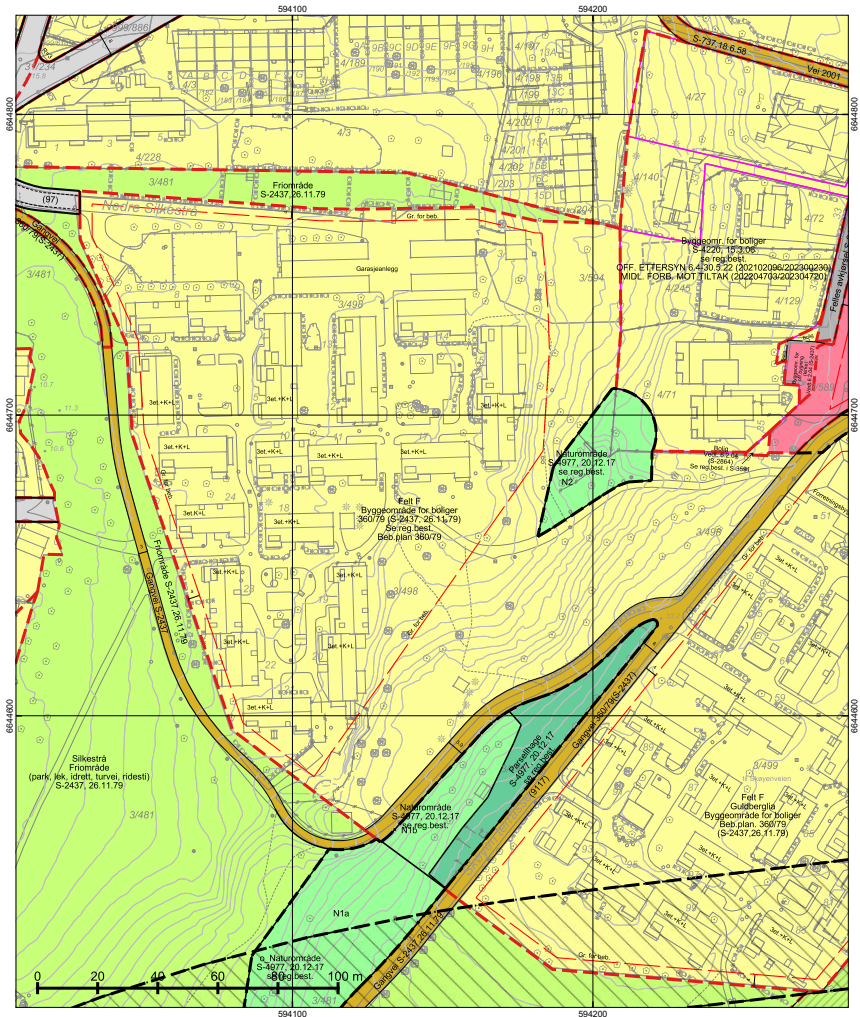
S-2437

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 etter godkjenning 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 gjerdet.
- § 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, flyttransport 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 godkjenning 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.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 11.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifield innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 139575/ 86507395</p> <p>Adresse: NEDRE SILKESTRÅ 8</p> <p>Gnr/Bnr: 3/498</p>	<p>Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

<p>Oslo</p> <p>Dato: 11.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifield innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 139575/ 86507395</p> <p>Adresse: NEDRE SILKESTRÅ 8</p> <p>Gnr/Bnr: 3/498</p>	<p>Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1630 - Parselhage
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3020 - Naturområde

- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Ptingrense (gammel lov)
- Ptingrense (ny lov)

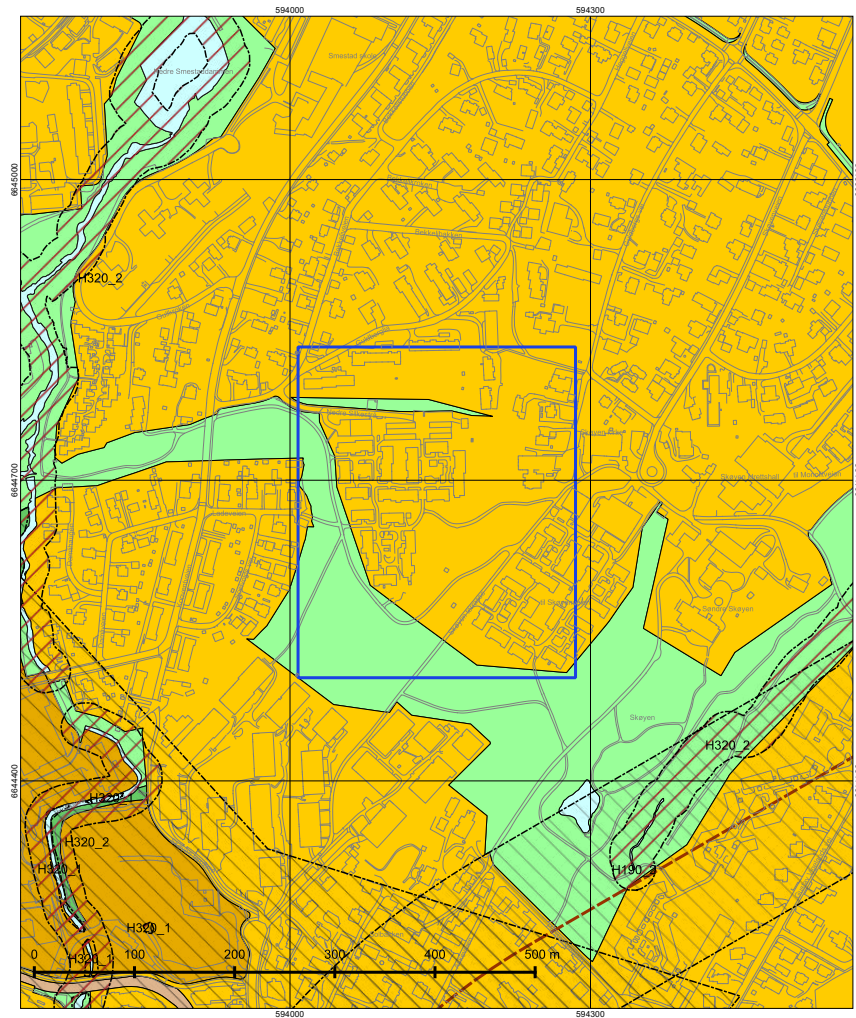
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 11.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Oprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantegnet bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– 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.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 139575/ 86507395</p> <p>Adresse: NEDRE SILKESTRÅ 8</p> <p>Gnr/Bnr: 3/498</p>	



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—■—■—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—■—■—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—■—■—	Markagrense		Havn, eksisterende
- - - - -	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—■—■—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
—■—■—	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
—+—+—	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
—■—■—	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
- - - - -	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
· · · · ·	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefloss
			H390 - Deponi

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139575/86507395
Deres ref.: 46673/ LESO@BMSNOP

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.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

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

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa>

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.

22 22 55 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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/rekkehus: **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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Silkestrå 15 0375 OSLO
Betegnelse: Gnr 3, bnr 498 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: _____

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: _____

- Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
- Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

