

Skøyenveien 63



Velkommen til

Skøyenveien 63



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Skøyen/Øvre Silkestrå

Lys og attraktiv 4-roms m. garasjeplass og balkong på 8 m². Svært barnevennlig. Grønne og fredelige omgivelser. Sentralt

Prisantydning	9 300 000,-
Fellesgjeld	154 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	9 463 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 468,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1983
Megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik har gleden av å presentere Skøyenveien 63. En herlig og delikat 4-roms leilighet med suveren beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser. Leiligheten er lys og luftig med store vindusflater. Tunet er bilfritt og barnevennlig, så her kan de minste vokse opp i trygge omgivelser.

Høydepunkter:

- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg
- Solrik balkong på 8 m^2
- Nytt gulv fra 2025
- Oppgradert elektrisk anlegg 2025
- Bilfrie og barnevennlige fellesområder
- Kjøkken og stue i delvis åpen løsning
- Idyllisk beliggenhet i rolige omgivelser, samtidig som du bor sentralt
- Varmtvann/fyring inkl.
- Tre gode soverom
- Kjellerbod på 8 m^2
- Fantastiske tur og treningsmuligheter
- Kort vei til Skøyen med trikk, buss, lokal- og flytog
- Ingen dokumentavgift

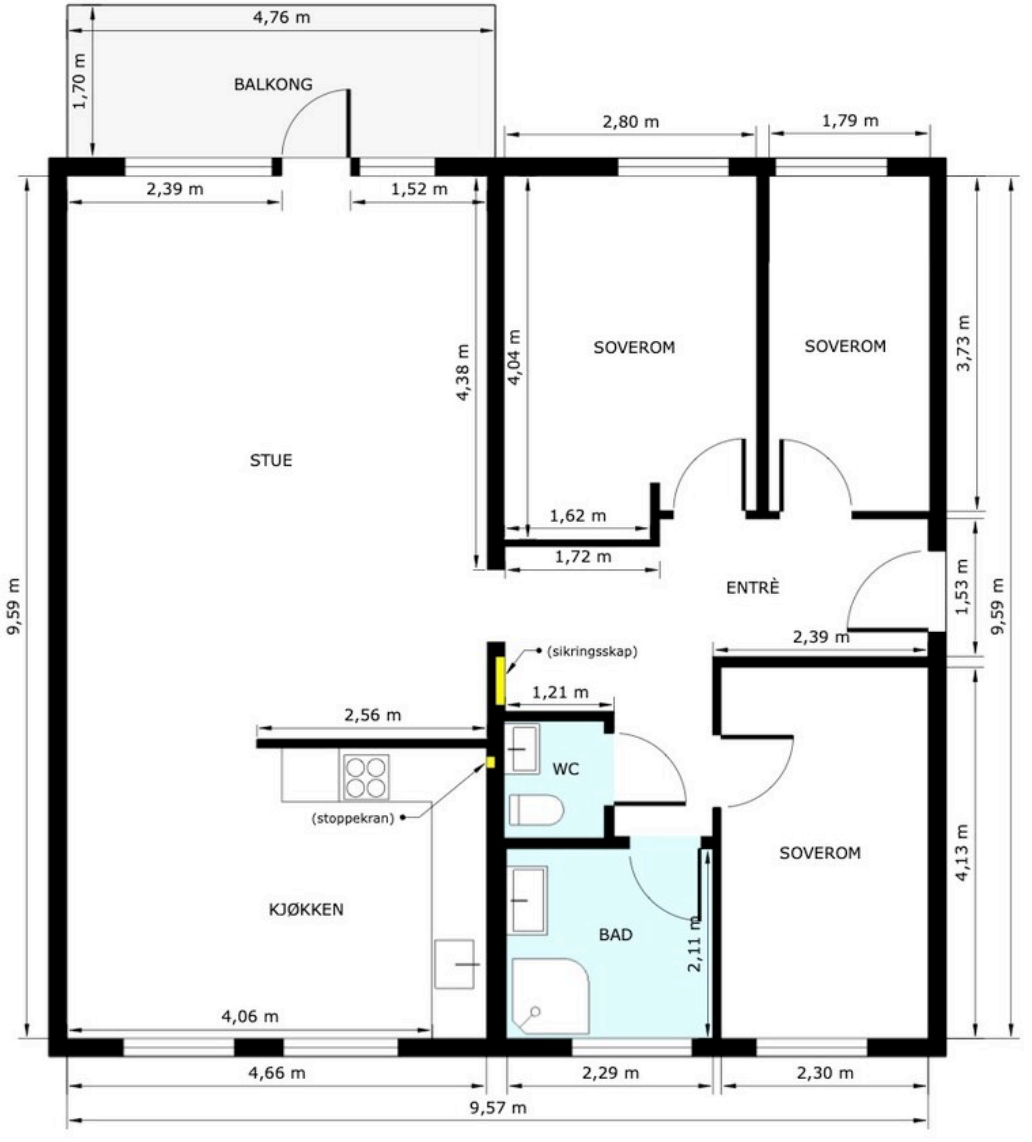
Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	100 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse
3. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

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

SKØYENVEIEN 63
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet














Miele


Miele







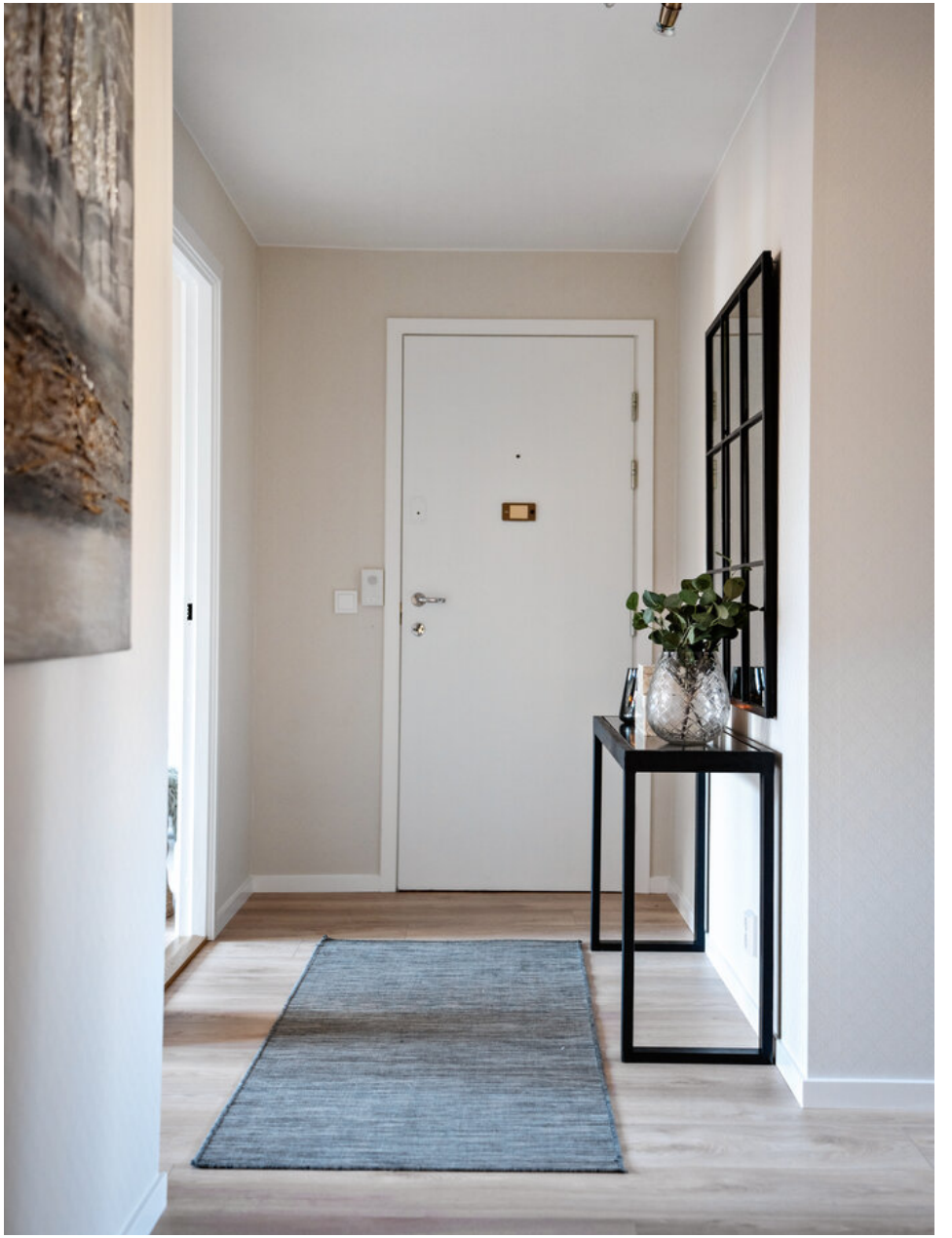













3016
2016
A4








Velkommen
Mandag - Lørdag
9-20
Søndag 10-20
KRONEMÅNED
20
30
40
50
Søte tomater
10
10
20


ÅRETS SMAK
CHANEL


MASCHMANNS
MATMARKED
DRY AGED
T-BONE
CÔTE DE BOEUF
TOMAHAWK
ENTRECÔTE
YTREFILET
GULLKJØTT
GALICIAN BLOND
PREMIUM
PROFESSIONAL HARDWOOD CHARCOAL




PEPPES PIZZA
høyer

Informasjon

Skøyenveien 63

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0112/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Skøyenveien 63, 0375 OSLO
Gnr 3, bnr 499 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 110 i Øvre Silkestrå Borettslag, org.nr. 948305542

Selger
Tove Kristin Kristiansen Midttun

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)
154 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 454 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr 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))
---
9 463 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 472 862,- (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
1983

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad, toalett og 3 soverom. Takhøyden i stuen er målt til 239 cm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på 8 m^2 og eget skap i felles bodrom.

Standard

Entré: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap.

Toalett: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
VÅTROM
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Gulvet har ikke membran, men

gulvbelegget er vanntett og er klemt i sluket. Videre bruk forutsetter jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av dusjkabinettet.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet.
Kostnadsoverslaget tar utgangspunkt i en fremtidig rehabilitering av badet.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
BALKONG, TERRASSE, PLATTING
Oppsummering
Rekkverkshøyde: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 5,26 m til bakken. Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

VINDUER OG DØRER
Oppsummering Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av kompositt. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

VANNLEDNINGER
Oppsummering: Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk, og fungerer ved enkel funksjonstest.
Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på kobberrør og behov for oppgradering til rør-i-rør system med lekkasjesikring.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med f.eks oppgradering av badet.

ELEKTRISK
Oppsummering: Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring. Den fremlagte samsvarserklæringen gjelder for følgende arbeider:
-Omtrekking av el anlegg kjøkken, stue, gang, sov, bad. Montering nye lysbrytere og stikk med jord.
-Oppgradering sikringsskap med jordfeilautomater og ovrspenningsvern.

-Montert ny panelovn og lysarmatur bad.
-Montering ny lysarmatur u.kjøkkenskap.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring og en elkontroll anbefales utført.
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

VANNBÅREN VARME
Oppsummering: TG2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales

VÅTROM
Oppsummering av overflater:
Fall mot sluk:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Krav til fall mot sluk:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn gulvet i døråpningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
VARMESENTRAL
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

VARMTVANNSBEREDER
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 3016 på 11 m^2 i felles lukket garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rør og Varme AS. Montert sanitærutstyr, dusjkabinett, wc Mars 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Eksisterende membran

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PWS Bygg AS Baderomsplater på vegg Mars 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret og pusset betonggulv alle terrassene. Ca 3 år siden? Ref Styret I
borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Elektro AS Elektriker har oppgradert det elektriske anlegget i boligen Mars 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Mars 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rør og Varme AS Installert dusjkabinett og wc, koblet til rør. Mars 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Har åpnet opp ca 1 m mellom stue og kjøkken

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PWS Bygg AS Lagt nytt gulv Mars 2025

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret Øvre Silkestrå borettslag

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: OBOS. Nytt borettslag 1983 Takstrapport

Bygningssakkyndig

Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger: komfyr og oppvaskmaskin.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten

godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra OBOS som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder: Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen da det er et dødsbo.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 468,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv-anlegg/bredbånd, varmtvann, fyring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles byggforsikring og forretningsførsel.

Herav:
Felleskostnader 5.646,-
Garasje 351,-
Oppvarming 1.471,-

Felleskostnadene økte med 4% fra 01.02.2025.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 944 863,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 779 452,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget ligger idyllisk til ved Frognerparken og Den Engelske Park, omkranset av store grøntområder. Bygningene er organisert rundt 4 tun og består av 166 andelsleiligheter, nærbutikk, parsellhager og garasjeanlegg.
Borettslagets hjemmeside: http://www.ovresilkestra.no
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Bjørn Kolstad
Kontaktinfo: 93487389/post@ovresilkestra.no

Planlagt arbeid:

Borettslaget skal etablere ny søppelhåndtering med nedgravde brønner. Kostnaden er beregnet til ca. 1,3-1,5mil og det er foreløpig ikke beregnet å øke gjeld for å gjennomføre dette.

Tidligere større vedlikehold:
- Ombygging til fjernvarme fra el-kjeler.
- Renovering av garasjeanlegg og fasade butikklokale
- Renovering av alle takterrasser.
Se vedlagt vedlikeholdshistorikk.

Vedlikeholdet utføres med hjelp av en vedlikeholdsplan bestilt fra Obos i 2023. Borettslaget venter på en energikartleggingsrapport støttet av Enova, disse kombinert vil hjelpe med å prioritere vedlikeholdsoppgaver fremover.

I løpet av perioden har det blitt gjennomført flere større vedlikeholdsprosjekter. Blant annet er mønebåndene på seks bygninger byttet ut for å forhindre inntrengning av snø og vann. I tillegg er dreneringen på flere takrenner utbedret, og ventilasjonen har blitt forbedret flere steder. Styret har også hatt befaringer med ulike firmaer for å revurdere renholdstjenesten.
Brannanlegget i garasjen har skapt en del støy gjennom vinteren, og nødvendige utbedringer vil bli gjennomført til våren. På grunn av temperaturkrav, der det må være plussgrader i snitt, har dette arbeidet tatt tid. Videre følger styret opp Parqio med hensyn til gjesteparkeringen, og det har blitt arrangert to dugnader i perioden. Det er også inngått en avtale med OBOS Prosjekt om å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Når det gjelder daglig drift og vedlikehold, utfører Rolf Gunnar Fjelstad Lem oppgaver som gressklipping, feiing, snøbrøyting og strøing fra mandag til torsdag. I tillegg har vi avtaler med flere leverandører:

ELCOTEX v/Christopher Heed tar seg av øvrige vaktmesteroppgaver, og kontaktinformasjon er tilgjengelig på nettsiden og i oppgangene.
BØS GARTNER OG MUSIKK v/Dakini Bø står for vedlikehold og oppgradering av grøntarealene. Siden 2019 har gartneren også utført miljøvennlig ugressbekjempelse ved bruk av varmt vann (Heatweed).
OSLO RENHOLD har ansvaret for ukentlig vask av trappeoppgangene.

Borettslaget eier butikken på området, for tiden leid ut til Gondal Nærmat som avtale med Norgesgruppen.

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. Innmelding i OBOS kr 500,–.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist til 31.03.2025 for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer 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 154 000,- pr. 01.02.2025

Lånenr: OBBK01-98207376256
Type: Annuitet
Restsaldo: 11.937.714,-
Restløpetid: 18 år 11 md.
Terminer: 12
Rente: Flyt 5,79%

Lånenr: OBBK05-98207753432
Type: Annuitet
Restsaldo: 7.045.393,-
Restløpetid: 3 år 11 md.
Terminer: 12
Rente: Flyt 5,79%

Lånenr: OBBK06-98207767379
Type: Annuitet
Restsaldo: 4.066.119,-
Restløpetid: 14 år
Terminer: 12
Rente: Flyt 5,79%

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

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.

Fellesformue

Kr 15 486,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr 3 155 413,-. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 2 622 050,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Hund og katt er tillatt forutsatt at fastsatte bestemmelser følges. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets eiendom. Katter skal være under oppsyn slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 60836051

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 047 kvm (Eiertomt)
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 sine visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Skøyenveien 63!
Nydelig beliggenhet i et grønt og rolig område mellom Skøyen og Frognerparken. Øvre Silkestrå er et ettertraktet borettslag med store uteområder, bilfrie tun, flere lekeplasser og hyggelige sitteplasser. Et ideelt valg for barnefamilier, med gangavstand til Skøyen skole og flere barnehager.

Området består av villabebyggelse og ligger i nærheten av Den Engelske Park og Frognerparken, som byr på flotte turmuligheter. Det er gang- og sykkelavstand til Majorstuen, Frogner, sentrum og Bygdøy, hvor det finnes gode bademuligheter. Skøyen, et viktig knutepunkt for offentlig transport med flytog, tog, buss og trikk, er kun en kort spasertur unna. Nærmeste t-banestasjon er Borgen, omtrent 10 minutters gange unna, mens Majorstua T-banestasjon kan nås på rundt 25 minutter til fots.

Det er kort vei til Møllhausen torg hvor du blant annet finner Coop, apotek, café og en blomsterbutikk. I tillegg ligger både Rema 1000 og Kiwi på Hoff, som gir flere dagligvarealternativer. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er Karenslyst Allé det nærmeste handelsområdet. Her finner du et variert utvalg av butikker, vinmonopol, postkontor, hyggelige spisesteder, dagligvarebutikker, treningssenteret SATS, medisinsk senter og apotek. Området byr på en livlig atmosfære med gode shoppingmuligheter og alt dette er kun en 15-minutters spasertur unna.

I nærheten av borettslaget ligger en søndagsåpen nærbutikk, som er praktisk for raske innkjøp. Like ved butikken finner du et lite lokalt torg, som skaper en hyggelig møteplass for beboerne. Rett bak nærbutikken ligger Skøyen kirke, hvor kaféen Kaffebønnen tilbyr en trivelig atmosfære og fungerer som et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk datert 29.01.1988.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 informasjon 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/

Pågående byggesaker:
Skøyenveien 89 - Fasadeendring, ombygging av bad og innbygging av trapperom
Saksnummer 201104372 - Byggesak
Mottatt sak 29.03.2011
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Skøyenveien 97 - Fasadeendring - Sette inn vinduer
Saksnummer 202310331 - Byggesak
Mottatt sak 26.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Nedre Silkestrå 23 - Innvendig ombygging av loftsleilighet og innsetting av takvinduer
Saksnummer 202460519 - Byggesak
Mottatt sak 01.10.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt

Guldbergs vei 31 - Oppføring av tremannsbolig
Saksnummer 202550561 - Byggesak
Mottatt sak 20.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Guldbergs vei 33 C - Oppføring av tremannsbolig - Hus B
Saksnummer 202305354 - Byggesak
Mottatt sak 04.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Guldbergs vei 33 C - Oppføring av tremannsbolig - Hus A
Saksnummer 202305357 - Byggesak
Mottatt sak 04.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Plansaker:
Frognerparken - Bestilling av oppstartsmøte - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken

Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/499:
05.03.1984 - Dokumentnr: 10583 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

28.10.1985 - Dokumentnr: 66268 - Bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering

16.07.1986 - Dokumentnr: 42930 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

23.02.1982 - Dokumentnr: 5008 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:481

16.12.1993 - Dokumentnr: 64851 - Målebrev

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 540,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Hjem ++ kr. 8 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 27.03 kr. 3 900,-
Visningshonorar - 30.03 kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 211 558,- 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. 3 900,-.

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 21. mars 2025

Megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Skøyenveien 63

Skøyenveien 63

Nabolaget Søndre Skøyen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Smestad skole (1-7 kl.)	604 elever, 33 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	7 min 🚗 3.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	10 min 🚗 3.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 🚗 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.3 km

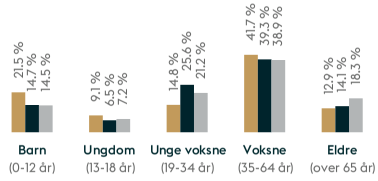
Offentlig transport

Skøyen	Linje 13	8 min 🚶 0.7 km
Hoff terrasse	Linje 40	10 min 🚶 0.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚶 0.9 km
Borgen	Linje 1, 2, 3, 5	13 min 🚶 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 8.8 km

Barnehager

Nordjordet barnehage (1-5 år)	56 barn	3 min 🚶 0.2 km
Nedre Silkestrå barnehage (1-5...	18 barn	4 min 🚶 0.3 km
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år)	16 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

⚽ Øvre silkestrå	1 min 🚶
⚽ Casinetto balløkke	8 min 🚶
🏋 SATS Hoff	13 min 🚶
🏋 SATS Sjølyst	19 min 🚶

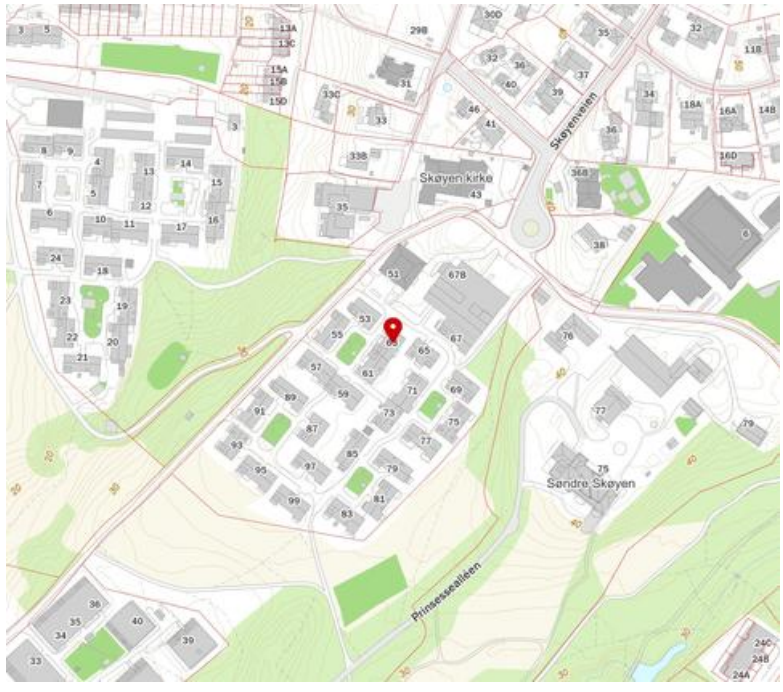
«Nærhet til park, sjø og turområder, men også gangavstand til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Skøyenveien 63
0375 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1983
BRA: 100 m^2
BRA-i: 92 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	1	2

Supertakst
GNR: 3 BNR: 499
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Skøyenveien 63
0375 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28430

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet har ikke membran, men gulvbelegget er vanntett og er klemt i sluket. Videre bruk forutsetter jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet. Kostnadsoverslaget tar utgangspunkt i en fremtidig rehabilitering av badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,26 m til bakken.

Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av kompositt.

Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk, og fungerer ved enkel funksjonstest.
Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på kobberrør og behov for oppgradering til rør-i-rør system med lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med f.eks oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring. Den fremlagte samsvarserklæringen gjelder for følgende arbeider:
-Omtrekking av el anlegg kjøkken, stue, gang, sov, bad. Montering nye lysbrytere og stikk med jord.
-Oppgradering sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.
-Montert ny panelovn og lysarmatur bad.
-Montering ny lysarmatur u.kjøkkenskap.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring og en elkontroll anbefales utført.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske aniegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn gulvet i døråpningen.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.3.2025	**20.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Helge Andreas Heleren (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Tove Kristin Kristiansen Midttun**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

GARP EIENDOM

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skøyenveien 63, 0375 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	499	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalett, entre.

Standard

3. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap.

Toalett: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og sikringsskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	92	92	0	0	8
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**100**	**92**	**8**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	92	92	0	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	8	0	8	Ingen primærrom.	Kjellerbod.
Totalt m²	**100**	**92**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "Internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av føks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregiene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 8 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på 11 kvm i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm og eget skap i felles bodrom.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,26 m til bakken.

Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og siltasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt samelet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 5 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 10mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av kompositt.

Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Toalettrommet har mekanisk avtrekk tilkoplet kjøkkenventilator.
Ingen merknader.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Sollrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk, og fungerer ved enkel funksjonstest. Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på kobberrør og behov for oppgradering til rør-i-rør system med lekkasjesikring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med f.eks oppgradering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg oppgradert i 2025: -Omtrekking av el anlegg kjøkken, stue, gang, sov, bad. Montering nye lysbrytere og stikk med jord. -Oppgradering sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern. -Montert ny panelovn og lysarmatur bad. -Montering ny lysarmatur u.kjøkkenskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring. Den fremlagte samsvarserklæringen gjelder for følgende arbeider: -Omtrekking av el anlegg kjøkken, stue, gang, sov, bad. Montering nye lysbrytere og stikk med jord. -Oppgradering sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern. -Montert ny panelovn og lysarmatur bad. -Montering ny lysarmatur u.kjøkkenskap. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring og en elkontroll anbefales utført.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en ei-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-2

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Ingen merknader.
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenvifte. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.14 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2025 i regi av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn gulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Eldre plastsluk (A-sluk)	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Gulvet har ikke membran, men gulvbelegget er vanntett og er klemt i sluket. Videre bruk forutsetter jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet. Kostnadsoverslaget tar utgangspunkt i en fremtidig rehabilitering av badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**Over 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk tilkoplet kjøkkenventilator. Luftespalte i øvre del av døren.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er ikke utført ettersom baderomsplater på vegg nylig er montert og således ville en fuktskade i veggen blitt oppdaget i forbindelse med oppussingen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midttun, Tove Kristin K	9578-5995-4-666458	2025-03-18 14:31:06

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0112/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyenveien 63, 0375 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tove Kristin Kristiansen Midttun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Helge Andreas Heieren

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rør og Varme AS. Montert sanitærutstyr, dusjkabinett, wc Mars 2025

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

Eventuell kommentar: Eksisterende membran

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PWS Bygg AS Baderomsplater på vegg Mars 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret og pusset betonggulv alle terrassene. Ca 3 år siden? Ref Styret I borettslaget

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Elektro AS Elektriker har oppgradert det elektriske anlegget i boligen Mars 2025

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

Når ble kontrollen utført? Mars 2025

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rør og Varme AS Installert dusjkabinett og wc, koblet til rør. Mars 2025

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Har åpnet opp ca 1 m mellom stue og kjøkken

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PWS Bygg AS Lagt nytt gulv Mars 2025

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret Øvre Silkestrå borettslag

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: OBOS. Nytt borettslag 1983 Takstrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0112/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Midttun, Tove Kristin K	**2025-03-18**

Identifikasjon

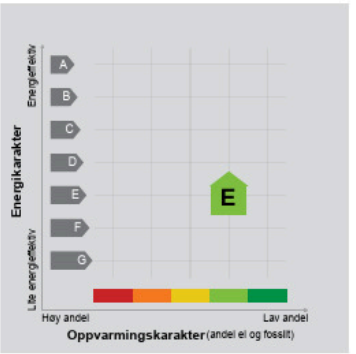
bankID Midttun, Tove Kristin K

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyenveien 63
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	499
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80879296
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-87476
Dato	04.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skøyenveien 63	80879296	H0302	0	0	110

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	20 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	92 m²
Totalt BRA	92 m²
Oppvarmet luftvolum	220 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.5.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	84,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	155,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 317 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 540 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 317 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 777 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 540 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 317 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skøyenveien 63	80879296	H0302	0	0	110

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	20 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	92 m²
Totalt BRA	92 m²
Oppvarmet luftvolum	220 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.5.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	84,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	155,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 317 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 540 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 317 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 777 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 540 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 317 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

8340464 489/3016 28.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.02.2025.

Boligselskap:	489 Øvre Silkestrå Borettslag
Organisasjonsnr:	948.305.542
Andelseier:	Helge Andreas Heieren (bo)
Leieobjektnr:	3016
Adresse:	Skøyenveien 63, 0375 OSLO
Andelsnummer:	110
Borettsinnskudd:	kr 231.900,–
Hjemmeside:	http://www.ovresilkestra.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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 60836051.
- Opplysninger om ferdigattest/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 spesifikasjon, 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.
- Ikke alle leiligheter har garasjeplass/car-port. Plassene har ikke egen leie, men fikk en større del av rehabiliteringslånet siden store deler av prosjektet gjaldt garasjeanlegget. Leiligheter med garasje/car-port betaler kapitalkostnadene for den delen av lånet gjennom en egen kategori på fellesutgiftene.Ved salg av spesialleiligheter, ta kontakt med styret dersom det er en funksjonshemmet som ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldene.
- Det fins bestemmelser vedr bygningsmessige tiltak utført av andelseierne i borettslaget, for eksempel utskifting av vinduer, gasspeis, oppgradering og utbygging av terrasser/verandaer i 1. etasje. Ta kontakt med styret for informasjon.
- Borettslaget eier butikken på området, for tiden leid ut til Gondal Nærmat som avtale med Norgesgruppen.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- M-Felleskost: Felleskostnadene øker med 4% fra 01.02.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207376256	A	11.937.714,-	18 år 11 md.	12		Flyt	5,79%
* OBBK05-98207753432	A	7.045.393,-	3 år 11 md.	12		Flyt	5,79%
* OBBK06-98207767379	A	4.066.119,-	14 år	12		Flyt	5,79%

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 7.468,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.646,-
Garasje	351,-
Oppvarming	1.471,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.869,-	9.518,-	15.486,-	155.830,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207376256	81.933,-	589,-
* OBBK05-98207753432	45.238,-	1.099,-
* OBBK06-98207767379	26.327,-	229,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.traetteberg@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 betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sivert Fjellgaard Mikalsen Skøyenveien 91, 375 OSLO, e-post: sivertfmikalsen@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:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 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 borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 489
Øvre Silkestrå Borettslag

Velkommen til årsmøte i Øvre Silkestrå Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
16. april 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. Skøyen vest søppelsug
8. Ny avfallsløsning for borettslaget
9. Oppgradering av inngangspartier
10. Forslag til endring i husordensregler
11. Forslag til endring i husordensregler vedrørende parkeringsplasser
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre 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 Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] 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.

Vedlegg

1. 489 Øvre Silkestrå BRL Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.500

Dette utgjør kr 1500 per leilighet, som er litt lavere enn gjennomsnittlig betaling for styrer i borettslag med 81-250 enheter (kilde: Obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000Kr.

Sak 7

Skøyen vest søppelsug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener det er lite trolig at SVS vil kunne settes i funksjonell drift igjen uten store investeringer. Styret på Øvre Silkestrå vil anbefale overfor generalforsamlingen at Øvre Silkestrås representant i SVS-styret stemmer imot et eventuelt forslag om å oppgradere SVS' infrastruktur. I reguleringsplanen for området der søppelsentralen står i dag (ved trikkesløyfa på Hoff, Hovfaret 3) er det planlagt park. Det er dermed på det rene at sentralen må fjernes og eventuelt etableres et annet sted ved videre drift.

Det er pr i dag usikkert i hvilken utstrekning det vil påløpe kostnader til avvikling av søppelsuget. I avtalen med Oslo kommune/Renovasjonsetaten heter det at SVS har bruksrett til Hovfaret 3 så lenge anlegget er i drift.

En vesentlig del av søppelsugets infrastruktur består av betongrør fra etableringen på 1980-tallet. Det er styrets oppfatning at det utvilsomt vil kreve store utgifter til oppgradering av f.eks. rørgater for å få søppelsuget til å kunne fungere. Det er rimelig å anta at et fremtidig Søppelsug også må tilfredsstille krav til kildesortering. Frem til nå har vi hatt unntak fra dette. Styrets oppfatning er at søppelsuget bør avvikles. Nå som anlegget er ute av drift på grunn av en brann i el-anlegget etter en oversvømmelse (kortslutning) har vi ubetydelige kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke foreta nye investeringer i SVS og mener SVS bør avvikles.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme imot eventuelle forslag om nye investeringer i SVS og fullmakt til å fremme de nødvendige forslag for å avvikle SVS.

Sak 8

Ny avfallsløsning for borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret mener det er lite trolig at SVS vil kunne settes i funksjonell drift igjen uten store investeringer. En vesentlig del av søppelsugets infrastruktur består av betongrør fra etableringen på 1980-tallet. Styret mener det utvilsomt vil kreve store utgifter til oppgradering av f.eks. rørgater for å få søppelsuget til å kunne fungere. Det er rimelig å anta at et fremtidig Søppelsug også må tilfredsstille krav til kildesortering. Frem til nå har vi hatt unntak fra dette. Styrets oppfatning er at søppelsuget bør avvikles.

Etter befaring med representanter fra Oslo kommune/renovasjon og selskapet EnviroPac AS har vi konkludert med at det ikke er mulig å etablere søppelbrønner inne på borettslagets område uten å måtte foreta betydelige utvidelser av gangveiene. Utbedring av veiene inne på borettslagets område vil også medføre betydelige kostnader samt at dette vil medføre mye støy og uheldig trafikk. Kjøring inne på området krever også godkjenning for kjøring på gang/sykkelvei.

Den mest aktuelle plasseringen er å etablere avfallsbrønner på grøntarealet ved snuplassen og på/ved parkeringsplassen. Styrets foretrukne plassering er markert på kartskissen som er delt ut som informasjon på vibbo.

Avstanden fra boligene til søppelbrønnene skal helst ikke overstige 100 meter. Det er Plan- og Bygningsetaten som håndhever disse reglene og de må involveres for å godkjenne den tenkte løsningen. Ved spesielle behov (bevegelseshemming) kan mindre, låsbare beholdere plasseres inne på området og tømmes av vaktmester.

Tilbudet fra EnviroPac er på kr 1 425 600 for helt nedgravde brønner. Tilbudet på delvis nedgravde brønner er kr 910 000. Den delvis nedgravde løsningen stikker ca 1,6 m ned i bakken og har en høyde over bakkeplan på 1,2 meter. Det som kan komme i tillegg til prisen i tilbudene er grunnarbeider f.eks. på grunn av fjell eller harde masser som krever noe i tillegg til gravemaskin.

Styrets innstilling

Styret anser tilbudet fra EnviroPac på helt nedgravde brønner som den beste løsningen.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å iverksette etablering av ny søppelordning med helt nedgravde brønner samt fullmakt til om nødvendig foreta låneopptak for gjennomføringen.

Vedlegg

2. EnviroPac helt nedgravde avfallscontainere.pdf

3. EnviroPac delvis nedgravde containere.pdf

Sak 9

Oppgradering av inngangspartier

Forslag fremmet av:
Snorre Sandvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangsdørene er svært forfalne og lite presentable i de fleste oppgangene.

Dørbladene er oppskrapet og karmene er "nedgnagd" av sykkelpedaler. Flere av dørene er også svært lette å bryte opp. i tillegg er de trekkfulle og dårlig isolert. Det har ikke vært byttet dører siden borettslaget var nytt for 40 år siden. Nedre Silkestrå byttet dører for noen få år siden. Det kostet ca 1 000 000. De har 24 oppganger.

Forslag til vedtak

Styret henter inn anbud fra flere entreprenører for deretter å iverksette utskifting av dører og sidevinduer i alle oppganger, evt etter godkjenning fra en ekstraordinær generalforsamling hvis nødvendig.

Sak 10

Forslag til endring i husordensregler

Forslag fremmet av:
Snorre Sandvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tillegg i husordensreglene punkt 5: Etter siste setning tilføyes: "Brukere av fellesarealene er ansvarlige for at de etterlates ryddig. Dette gjelder også sandkasser og lekeplasser. Leker samles sammen etter bruk".

Sak 11

Forslag til endring i husordensregler vedrørende parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parkeringsplasser er en begrenset ressurs og bør utnyttes mest mulig effektivt.

Foreslår derfor følgende:

Forslag til vedtak

Endring i husordensregler: Punkt 7: ....etter første setning tilføyes « Det er kun tillatt å oppbevare kjøretøy og utstyr relatert til kjøretøy på parkeringsplassene.» ...etter «det er ikke tiltalt å oppbevare avskiltede kjøretøy på felles parkeringsplass» tilføyes : «Det er heller ikke tillatt å parkere på gjesteparkeringsplass i mer enn (x) antall døgn.» (x) kan diskuteres på Generalforsamlingen. Etter «andelseiere som har fast garasjeplass skal bruke denne denne fremfor gjesteparkeringsplassene tilføyes:» og fellesplasser.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret må bestå av minst to styremedlemmer og en styreleder. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt til innkallingen. Øvrige verv må avklares på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Kolstad
  Bjørn har lang erfaring som styreleder, og har sittet i det nåværende styret. Han har god kontroll på de saker som rører på seg, og har i lang tid vært svært opptatt av borettslagets beste. Bjørn ser fellesskapets interesser, og er nøkternt innstilt til å bruke mye penger.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Gledsitsch
- Kristin Stoknes
- Snorre Sandvik
  Snorre sitter i det nåværende styret, har god kontroll på oppgaveporteføljen, og utfyller styret med sin interesse for regulering og orden.

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

- Aqdas Siddique

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

- Arve Stølann Angell
- Ingunn Parker Brekkhus

Vedlegg
1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Det er ikke på forhånd innstilt kandidater.

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	Christoffer Krohn Gallimore	Skøyenveien 85
Nestleder	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77
Styremedlem	Karen Therese Lund	Skøyenveien 85
Styremedlem	Sivert Mikalsen	Skøyenveien 91
Styremedlem	Snorre Sandvik	Skøyenveien 55
Varamedlem	Aqdas Siddique	Skøyenveien 71
Varamedlem	Pål Fredrik Fagerli Strandenæs	Skøyenveien 85

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Christoffer Krohn Gallimore	Skøyenveien 85
Varadelegert	
Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77

Valgkomiteen

Arve Stølann Angell	Skøyenveien 57
Ingunn Parker Bekkhus	Skøyenveien 69
Ingvill Almås Weldingh	Skøyenveien 81

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

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

Generelle opplysninger om Øvre Silkestrå Borettslag
Borettslaget består av 166 andelsleiligheter.
Øvre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305542, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
3 499

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Øvre 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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet energi, drift og vedlikehold og kostnader sameie.

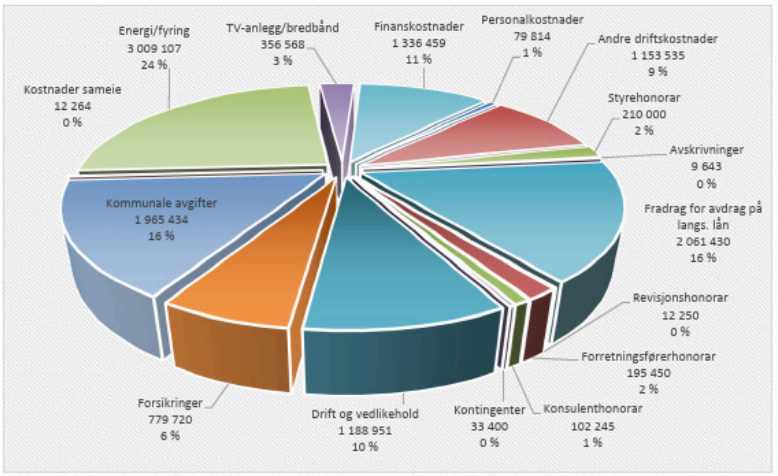
Resultat

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.

Kostnadsdiagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader (inkludert avdrag på lån) for Øvre Silkestrå Borettslag i 2023.



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.
Avfallsløsningen presentert som sak til behandling ved generalforsamling 2024 er ikke medregnet i denne kommentaren.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har tre 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Skøyen Vest Søppelsug

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

Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

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 beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**458 052**	**542 836**	**458 052**	**1 556 236**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 155 413	2 105 516	2 423 050	2 622 050
Tilbakeføring av avskrivning	16	9 643	9 643	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 061 430	-2 199 047	-2 142 000	-2 095 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 441	-896	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 098 185**	**-84 784**	**281 050**	**527 050**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 556 237**	**458 052**	**739 102**	**2 083 286**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 496 016	1 793 583
Kortsiktig gjeld	-1 939 779	-1 335 531
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 556 237**	**458 052**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 290 154	12 034 680	13 315 000	14 342 000
Innbetalinger		0	21 500	0	0
Andre inntekter	3	221 420	234 481	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 511 574**	**12 290 661**	**13 315 000**	**14 342 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 814	-75 981	-94 000	-96 000
Styrehonorar	5	-210 000	-163 000	-167 000	-250 000
Avskrivninger	16	-9 643	-9 643	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 500	-11 000	-15 000
Andre honorarer		0	-36 000	-36 000	0
Forretningsførerhonorar		-195 450	-187 575	-200 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-102 245	-102 813	-100 000	-150 000
Kontingenter		-33 400	-33 400	-33 200	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-1 188 951	-1 193 642	-1 508 750	-1 508 750
Forsikringer		-779 720	-676 411	-725 000	-906 000
Kommunale avgifter	9	-1 965 434	-1 492 384	-1 419 000	-1 727 000
Kostnader sameie	23	-12 264	-556 736	-580 000	-450 000
Energi/fyring	10	-3 009 107	-3 392 314	-3 250 000	-3 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 568	-356 568	-375 000	-375 000
Andre driftskostnader	11	-1 153 535	-1 158 024	-1 058 000	-1 216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 108 380**	**-9 445 991**	**-9 556 950**	**-10 183 950**
DRIFTSRESULTAT		**4 403 194**	**2 844 669**	**3 758 050**	**4 158 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	88 678	74 635	0	0
Finanskostnader	13	-1 336 459	-813 788	-1 335 000	-1 536 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 247 781**	**-739 153**	**-1 335 000**	**-1 536 000**
ÅRSRESULTAT		**3 155 413**	**2 105 516**	**2 423 050**	**2 622 050**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 155 413	2 105 516		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler	15	4 500 000	4 500 000
Andre varige driftsmidler	16	33 753	43 396
Miljøbankkonto, øremerket		256 564	179 935
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 795 006**	**78 728 020**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 545	7 538
Andre kortsiktige fordringer	17	464 019	213 454
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	290 545	258 262
Driftskonto OBOS-banken		2 582 022	785 632
Driftskonto OBOS-banken II		146 047	523 107
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 986	4 760
Sparekonto OBOS-banken		852	830
SUM OMLØPSMIDLER		**3 496 016**	**1 793 583**
SUM EIENDELER		**82 291 021**	**80 521 603**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 167 * 100		16 700	16 700
Opptjent egenkapital		19 049 537	15 894 125
SUM EGENKAPITAL		**19 066 237**	**15 910 825**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 500 478	27 561 908
Borettsinnskudd	19	35 534 300	35 534 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	250 227	179 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 285 005**	**63 275 247**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 347 049	1 064 343
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	7 054	6 734
Påløpte renter		128 214	6 192
Påløpte avdrag		166 917	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	290 545	258 262
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 939 779**	**1 335 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 291 021**	**80 521 603**
Pantstillelse	22	76 916 900	75 916 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Christoffer Krohn Gallimore /s/ Bjørn Kolstad /s/ Karen Therese Lund /s/

Snorre Sandvik /s/ Sivert Mikalsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 186 553
Brensel	2 444 453
Garasjeleie	598 104
Eiendomsskatt	500 888
Felleskostnader Kværnerb Drift	470 244
Leie	204 000
Parkeringsleie	108 000
Felleskostnader kvartalsvis	45 212
Strøm motorvarmere	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 558 954**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-204 000
Parkeringsleie	-64 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 290 154**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	208 234
Vipps	13 186
SUM ANDRE INNTEKTER	**221 420**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-44 000
Arbeidsgiveravgift	-35 814
SUM PERSONALKOSTNADER	**-79 814**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 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 210 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 552, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 139
Andre konsulenthonorarer, Vertu Forsikringsmegling AS	-44 419
SUM KONSULENTHONORAR	**-102 245**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-408 377
Drift/vedlikehold VVS	-119 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-423 130
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 456
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 868
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 416
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-121 597
Kostnader dugnader	-2 952
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 188 951**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-525 558
Vann- og avløpsavgift	-1 331 466
Renovasjonsavgift	-108 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 965 434**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-352 238
Fjernvarme	-2 656 869
SUM ENERGI / FYRING	**-3 009 107**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-48 016
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 172
Diverse leiekostnader/leasing	-19 245
Driftsmateriell	-49 276
Vaktmestertjenester	-553 369
Vakthold	-33 670

Renhold ved firmaer	-311 265
Andre fremmede tjenester	-47 321
Trykksaker	-3 818
Andre kostnader tillitsvalgte	-552
Andre kontorkostnader	-11 308
Telefon, annet	-3 764
Porto	-3 460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 169
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 187
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 153 535**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 801
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 463
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 343
Andre renteinntekter	3 071
SUM FINANSINNTEKTER	**88 678**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-618 667
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-479 233
Renter og gebyr på lån i OBBK06	-216 909
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-721
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 929
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 336 459**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.3/bnr.499
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LEILIGHETER

Lokaler	4 500 000
SUM LEILIGHETER	**4 500 000**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2020	67 500	
Avskrevet tidligere	-24 107	
Avskrevet i år	-9 643	
		33 750
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-29 390	
		1
Sandsilo		
Kostpris	11 908	
Avskrevet tidligere	-11 907	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**33 753**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-9 643**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nedre Silkestrå avregning 2023	464 019
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**464 019**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-16 000 000	
Økning 2021	-80 896	
Nedbetalt tidligere	3 416 351	
Nedbetalt i år	343 439	
		-12 321 106
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-15 119 042	
Økning 2021	-49 830	
Nedbetalt tidligere	4 736 943	
Nedbetalt i år	1 532 279	
		-8 899 650

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 465 434	
Nedbetalt i år	185 712	
		-4 279 722
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 500 478**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-35 316 900
Opprinnelig 2020	-217 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 534 300**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-250 227
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-250 227**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 986
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 068
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 054**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 534 300
Pantelån	25 500 478
Påløpte avdrag	166 917
TOTALT	**61 201 695**

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

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

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 167/1042 deler av Skøyen Vest Søppelsug SE.

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Skøyen Vest Søppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Omsetning av boliger i 2023. Dataene er hentet fra Eiendomsverdi sitt register.

Solgte boliger	Antall rom	Pris uten fellesgjeld	Pris med fellesgjeld
-	1	-	-
1	2	5 500 000,-	5 636 214,-
2	3	6 050 000,-	6 126 000,-
4	4	9 552 000,-	9 708 082,-
-	5	-	-

Perioden som har vært:

- Det har blitt avholdt 13 styremøter pluss et par uformelle møter med styret siden forrige årsmøte.
- Det har blitt gjennomført ekstraordinær generalforsamling i perioden.
- Sakene har i hovedsak vært forespørsler fra beboere relatert til oppussing, samt spørsmål knyttet til utvikling, herunder:
  - Oppfølging avtaler med leverandører (internett, bommer, renhold)
  - Anskaffelse av bedre skilting i borettslaget
  - Søppel-løsning
  - Ny bom ved butikken som tåler mer belastning og krever mindre reparasjoner
  - Oppfølging av leveranser til borettslaget, hovedsakelig i form av e-postkorrespondanser med diverse firmaer som leverer varer til folk.
  - Det har blitt avholdt ekstraordinær generalforsamling for å avklare saken med måling av varmtvann og fyring. Saken falt i generalforsamlingen med stort flertall mot individuell måling av fyring og varmtvann.
- Økonomi har vært et viktig oppfølgingstema for perioden.

- **Større vedlikeholdsprosjekter**
  - Byttet mønebånd på 6 bygninger grunnet inntrengning av snø og vann .
  - Utbedret drenering på flere takrenner.
  - Utbedret ventilasjon flere steder.
  - Vi har hatt firmaer på befaring for å revurdere renholdstjenesten.
  - Brannanlegget på garasjen har skapt en del støy gjennom vinteren, og vil bli utbedret nå til våren. Det må være plussgrader i snitt for å få gjort noe med det, derfor har dette tatt tid.
  - Styret følger opp Parqio ved rørende oppsyn med gjesteparkering.
  - Det har blitt utført to dugnader i perioden.
  - Avtale med OBOS prosjekt om å få til en vedlikeholdsplan.
- **Vaktmestere, gartner og renholdsbyrå**
  - Rolf Gunnar Fjelstad Lem utfører oppgaver som gressklipping, feiing, snøbrøyting og strøing fra mandag til torsdag.
  - Vi har i tillegg avtaler med følgende leverandører
  - ELCOTEX v/Christopher Heed til øvrig vaktmesterarbeid. Kontaktinfo er på nettsiden og i oppgangene.
  - BØS GARTNER OG MUSIKK v/Dakini Bø til vedlikehold og oppgraderingen av grøntarealene. Siden 2019 har gartneren også utført bekjempelse av ugress med varmt vann - Heatweed. Løsningen er svær miljøvennlig.
  - OSLO RENHOLD om ukentlig vask av trappeoppgangene.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60836051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Diverse vedlikehold	Fiber: Arbeidet med etablering av fiber start rett før sommer og ble avsluttet i desember. Avtalen med Opennet startet som planlagt 01.01.2022 samtidig som avtalen med Telenor løp ut. Grønt anlegg: Område ved nr. 81 og 97 ble fornyet. Varmeanlegget: Ble oppgradert med montering av en automatisk påfylling. Tiltaket skal sikre at leiligheter i øverste etasjer ikke mister varme og redusere behovet for oppfølging. OBOS Nøkkelen: Ble montert i samtlige oppganger, vaskeriet, garasjen og bommene. Tiltaket bidrar til mindre slitasje på låsene og enklere deling av tilgang for beboere. Skilting: Styret har i 2021 jobber med å konkretisere behov for skilting og å hente inn tilbud fra ulike leverandører. Foreløpig er hverken leverandør eller løsning valgt. Fornyelse av skilting vil etter planen gjennomføres i 2022.
2021	Diverse vedlikehold	Montering av digital Obos nøkkel på samtlige oppgang og felles dør Oppgradering av grøntareal ved nr. 81 og nr. 97. Monteringen av en automatisk påfylling på varmeanlegg. Etablering av fiber levert av Opennet
2020	Diverse vedlikehold	Montering av en rotoravfukter i kjelleren og røykluke i nr. 67. Utbedret fuktskade i nr. 75 Utskifting av samtlige strupeventiler og regulering av varmeanlegg. Utskifting av samtlige ventilsett, termostat, og tilkoblinger av radiatorene i nr. 81. Innkjøp av ny gressklipper sammen med Nedre Silkestrå Brl. Oppgradering av grøntareal på alle fire tun
2019	Diverse vedlikehold	Oppgradering av grøntareal foran nr. 97 Montering av vannbehandling på varmeanlegg (PH-regulering, filtrering, avlufter) Utskifting av ekspansjonskar og nye trykkstyrte pumper til varmeanlegget. Takrehabilitering Balkongsrehabilitering

2018 - 2018	Diverse vedlikehold	Avslutning av renovering av takterrassene samt utbedring av fuktskade. Nytt elbilanlegg dimensjonert til 155 parkeringsplasser. (52 ladestasjoner) Oppgradering av grøntareal foran 91 Innkjøp av en snøfreser Gjennomgang av samtlige hovedsikringsskap. Konkurransegrunnlag til balkongsrehabilitering Arbeid med gjesterom (bruksendring, tilbudsinnhenting, beboermøte) Planlegging av takrehabilitering (oppstart tidlig 2019) Arbeid med trafikk og parkering (forslag vedtatt i GF 25.2.)
2017 - 2017	Diverse vedlikehold og utskiftninger	Totalrenovering av 7 takterrasser. Utskifting av samtlige brannslukningsapparater og installering av brannvarslere i oppgangene. Utskifting av 15 porttelefoner. Oppgradering av grøntareal foran nr. 69 og innkjøp av et bordtennisbord. Ferdigstilt utskifting av vinduer i oppgangene (unntatt kjeller).
2016	Div. rehabilitering	Totalrenovering av 10 takterrasser. Utskifting av 6 porttelefoner. Utskifting av vinduer i oppgangene. Rehabilitering av 2 sykkelstativ og bygging av 2 nye. Oppgradering av grøntareal foran butikkens parkering. Etablering av ny treårskontrakt for TV og internett.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold	Vedlikehold av vaktmesterleilighet. Totalrenovering av takterrasse som utbedring av fuktskader i en leilighet.
2014 - 2014	Rehabiliteringsprosjekt garasje & butikk	Vedlikehold av garasjeanlegget og butikken. Det er nytt treverk i alle benker og bord på tunene. Det er gjennomført vedlikehold av vaktmesterleiligheten.
2013 - 2013	Utbedring takterrasser mm.	Utbedring av takterrasser. Ny hjemmeside. Rehabilitering av lekeplasser. Drenering av uteareal. Utbedring av el-anlegg. Utskifting av strupeventiler.
2012 - 2012	Diverse vedlikehold	Maling av samtlige trefasader. Utbedring av takterrasser. Oppgradering av strupeventiler. Omkobling av

		varmtvannsbereder ifm overgang til fjernvarme. Arbeid med grøntanlegg.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Utbedring av to takterrasser. Utbedring av trapp ved butikk. Oppgradering av strupeventiler. Alle kummer renset med sugebil.
2010 - 2010	Diverse vedlikehold	Grøntanlegget er gjennomgått og trær beskåret. Rens av ventilasjonsanlegg. Utskiftning av panelbord og maling av fasade i nr 53. Utskiftning av vinduer i 4 oppganger. Det er foretatt noen utskiftninger av leilighetsvinduer, utbedring av takterrasse, og noen kraner og ventiler i fyringssystemet har blitt skiftet ut. Oppussing av vaktmesterverkstedet.
2009 - 2009	Diverse vedlikehold	Borettslaget fikk egen hjemmeside på Internett og egen e-postadresse våren 2009. Arbeid med utbedring/utskifting av mønebånd ble utført på et par av hustakene. Arbeidet med å skifte vinduer i trappeoppgangene har kommet i gang og vil bli videreført i 2010. Det har vært utført utskifting av diverse kraner i fyringssystemet. Utskifting av callinganlegg i hele borettslaget ble sluttført. Det er foretatt utbedringer og utskiftning av trematerialе og vindusbeslag på langveggene på enkelte av blokkene. Dette arbeidet vil fortsette i 2010.
2008 - 2008	Diverse vedlikehold	Samtlige betongfasader (44) er reparert på grunn av sprekker i murpussen, og malt. En takterrasse er totalrenovert som følge av vannlekkasje. Det er foretatt noen utskiftinger av vinduer, utbedring av avløp fra takterrasser, noen kraner har blitt skiftet ut samt enkelte callinganlegg og låssystemer. Diverse reparasjoner på tak, fasader og rekkverk.
2007 - 2007	Diverse vedlikehold	Flislegging av trapperom. Maling av 7 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører. Det har også dette året blitt skiftet ut takvinduer grunnet lekkasjer. Diverse reparasjoner og vedlikehold på tak, takterrasser, rekkverk og lekeapparater. Flislegging av oppgangene ble ferdigstilt
2006 - 2006	Vasking/maling	Vasking av alle ytre trefasader. Maling av diverse vinduer i leilighetene. Sluttført arbeidet med å skifte ut

		takvinduene. Flere raparasjoner på tak- og takterrassene. Nye postkasser i alle oppgangene. Diverse reparasjoner av fasader og rekkverk. Utskifting av nedløpsrør.
2005 - 2005	Vinduer/callinganlegg/ varmepumper	Utskifting av diverse vinduer i leilighetene og oppgangene. Utskifting av tre callinganlegg og varmepumper. Innkjøp av feiemaskin (2005) og traktor (2006).
2004 - 2004	Vinduer/ maling butikken	Utskifting av diverse vinduer i loftsleilighetene og oppgangene. Maling av butikken.
2003 - 2003	Oppussing oppganger/villvin	Oppussing av oppganger. Beskjæring av villvin på endeveggene.
2002 - 2002	Maling oppganger/vinduer	Maling av 9 oppganger. Mange av vinduene i oppgangene ble reparert. Noe utbedring av nedløpsrør.
2001 - 2001	Maling oppganger/tak	Maling av seks oppganger. Tilstandskontroll av garasje og bygningsmasse. Utbedring av tak
2000 - 2001	Brannvernutstyr/ Oppussing oppganger	Montering av brannvernutstyr i hver leilighet. Nye avtrekksvifter i alle kjellere. Oppussing av seks oppganger. Påbegynt utbedring av vinduer i oppgangene. Påbegynt oppgradering/utskifting av skilt.
1999 - 1999	Drenering av garasje i syd	
1999 - 2000	rep. betongskade	Utredning av betongskader og ytre vedlikehold av betongflater på garasje og boligmasse.
1998 - 1998	Kabel tv	Skifte av kabel TV-anlegg til stjernenett.
1997 - 1997	Ventilasjonsanlegget	Overhaling av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter.
1997 - 1998	Utearealer	Oppgradering av beplantning av utearealer.
1997 - 2000	Mailing av hus/takterrasser	Maling av hus (treverk og vinduer). Støping av takterasser.
1996 - 1996	Asfaltering/lekeapparater/vinduer	Asfaltering av nedkjørsel til garasjene. Skiftet ut vinduer i loftsleilighetene. Skiftet ut lekeapparater tilpasset ny standard, arbeidet avsluttet i 1997.
1995 - 1996	Trappeoppganger	Malt ca. halvparten av trappeoppgangene. De øvrige ble malt av beboerne på eget initiativ.
1994 - 1996	Balkonger	Skiftet til trykkimpregnert materialer på balkongene, i tillegg ble disse beiset.
1994 - 1995	Skøyen Vest Søppelsug	Overtok søppelanlegget fra Oslo kommune, samtidig ble anlegget rehabilitert.

1993 - 1993	Beiset treverk og vinduer	

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	2 258 686	2 698 813	3 154 000	2 775 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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

EnviroPac
PART OF SULO GROUP

ØVRE SILKESTRÅ BRL

Helt nedgravde avfallscontainere

PRODUKTER
KUNNSKAP
LØSNINGER
SERVICE

Christopher A. Christensen
26.02.2024

26.02.2024

Øvre Silkestrå Borettslag
v/ Bjørn Kolstad

Pristilbud på leveranse av nedgravde avfallscontainere til Øvre Silkestrå Borettslag, Oslo

Hei og takk for forespørselen!
Nedenfor følger pristilbud for leveranse av 7 stk. helt nedgravde avfallscontainere for kildesortering.

Pristilbud helt nedgravde avfallscontainere SULO Iceberg Max 3

Sulo Iceberg Max 3	Enhet	Enhetspriser	Antall	Salgspris
SULO 5/5m³ UGS M4/C6 Max 3	2-krok	63 500	7	444 500
SULO Max 3 innkasthus - 60L skuff	Restavfall	27 500	4	110 000
Elektronisk adgangskontroll - AC III	Restavfall	18 500	4	74 000
SULO Max 3 innkasthus - 15x40cm slisse	Papp/papir	22 500	3	67 500
Montering og klargjøring av innkasthus	RS	2 500	7	17 500
Transport/Lossing/Plassering med kran	Timer	2 150	16	34 400
Rigg og drift - maskiner og utstyr	RS	8 500	1	8 500
*Estimerte kostnader grunnarbeider	RS	33 500	7	234 500
Nivå plassering av containere med kantstein	RS	14 000	5	70 000
Kantstein 10x25cm ramme rundt standplass	LM	1 425		-
Asfaltering 6 cm - inntil 50m²	RS	34 625	1	34 625
Prosjektering av standplass	RS	30 000	1	30 000
Prosjektledelse	RS	15 000	1	15 000
Sum eks. mva				**1 140 525**
Mva				285 131
Sum inkl. mva				**1 425 656**

*** Se opsjonspris på tilleggscontainer eller glass/metall container på siste side**

SULO Iceberg Max 3

Yttercontainer i betong:
5m³ (1725x1725x2935mm)

Innercontainer i metall (galvanisert):
5m³ (restavfall og papp/papir) med bunntømming

Topp-plate i stål med anti-skli mønster
Sikkerhetssystem med 2 klaffer

Innkasthus:
Standard farge: RAL 7021 Black Grey (annen valgfri RAL farge, kr. 750,- pr. innkasthus)
2-krok løfte/tømmesystem
Serviceluke, med mulighet for tilgang til å deponere større mengde avfall
Fraksjonsmerker

Innkast Max 3:
Skuff 60 liter for restavfall, matavfall og plastemballasje
Slisse 150x400mm papp og papir

26.02.2024


Betongelement


Sikkerhetsløsning


Innercontainer


Max 3

Aktuelle tilvalgsalternativer SULO Iceberg Max 3

Adgangskontroll – Nøkkelsylinder kr. 2 850,- pr. stk.
Adgangskontroll – Klargjort for nøkkelsylinder kr. 750,- pr. stk.
Adgangskontroll – Elektronisk kr. 18 500,- pr. stk.
Adgangskontroll – Klargjort for elektronikk kr. 3 850,- pr. stk.

Annen valgfri RAL farge på innkasthus, pristillegg kr. 750,- pr. stk.
Anti-graffiti voks på innkasthus, pristillegg kr. 1 250,- pr. stk.

Innercontainer 3m³, pristillegg kr. 1 500,- pr. stk.
Innercontainer 4m³, pristillegg kr. 1 000,- pr. stk.

Serviceavtale (årlig vask og vedlikehold), fra kr. 2 500,- pr. år

*Grunnarbeider

Post «Rigg og drift» inkluderer maskintranport, tilkjøring og leie av nødvendig sikringsutstyr, nødvendige forsikringer og asfaltrigg.

Pris grunnarbeider nedgraving av 7 stk. Iceberg/Minimax/Below samlet på én standplass inkluderer bortkjøring av løsmasser, håndtering av og endelig plassering av containerne, tilførsel av drenende masser inntil containernes nedgravde del, samt toppdekke på berørte områder av grus eller plenjord.

Pris grunnarbeider inkluderer ikke kabelpåvisning, merkostnad v/evt. flytting av rør, kabler og lysmaster, samt merkostnad v/evt. pigging eller sprengning av fjell, herunder rystelsesmåling og tilleggsforsikring.
Pris grunnarbeider inkluderer ikke evt. gravesøknad, skiltplan eller leie av offentlig gategrunn.
Det er ikke medregnet evt. tiltak for å sikre containerne mot oppdrift hvis høy grunnvannstand.
Det er ikke medregnet merkostnad for analyse, transport og deponering av evt. forurensende masser.
Det er ikke medberegnet istandsettelse rundt containerne med kantstein eller støttemur dersom ikke annet er opplyst.

Pris asfaltering inntil 50m² inkluderer rigg, skjæring og bortkjøring av eksisterende asfalt, oppkulting og avretting av berørte områder og inntil 50m² asfalt i 6 cm tykkelse.

Tilleggskostnader som kan forekomme ved graving:

Sprenging og pigging	Enhet	Enhetspris
Rigg sprenging	Pr. rigg	11 000
Sprenging	Pr. dag	32 500
Pigging	Time	1 650
Sømborring	Time	2 400
Maskinelt arbeid	Time	1 150
Toppdekke		
Rigg asfalt (utover én rigg)	RS	9 500
Asfaltering 6cm	m²	475
Asfaltering 8cm	m²	615
Asfaltering 6cm og oppkulting	m²	1 350
Avslutning		
Kantestein granitt 15x8cm	LM	1 425
Granittmur 30x30	m²	6 950

Ved evt. sprenging nærmere enn 5 meter fra bygning påløper merkostnad for rystelsesmåling og evt. etablering av tilleggsforsikring

Ved kabler eller annen hindring som krever elektriker ønskes det lokal elektriker med kjennskap til eksisterende anlegg benyttes

Prosjektering

Pris prosjektering av standplass for nedgravde avfallscontainere inkluderer utarbeidelse og innsendelse av nødvendige søknader og innhenting av nødvendige godkjennelser.

Pris prosjektering inkluderer ikke direkte utlegg, arkitekttegninger, eller offentlige saksbehandlingsgebyrer.

Prosjektledelse

Prosjektleder hos EnviroPac er deres og kontaktpunkt gjennom leveransen.

Prosjektlederen bistår med koordinering av leveransen med våre entreprenører og leverandører frem til overlevering av anlegget i ferdigstilt og driftsklar stand.

Avtalegrunnlag

Kontrakt etter NS 8407 alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

Utdrag salgsbetingelser

Priser	: eks. MVA dersom ikke annet er angitt
Tilbudets gyldighet	: 30 dager fra dato
Prisendring	: Forbehold om prisjustering ved endring av priser fra leverandører, råvarepriser, frakt, forsikringskostnader, toll og andre avgifter, samt valutaendring Euro > 5% regnet fra tilbudets dato til leveringstidspunktet.
Lagerleie:	: Dersom kjøper ikke kan motta leveransen på avtalt tidspunkt påløper lagerleie for ivaretagelse av produktene frem til levering.
Bet. Betingelser	: 30 dager fra fakturadato
Salgspant	: EnviroPac AS har salgspant i varene inntil fullt oppgjør
Fullstendige salgsbetingelser	: Se www.enviropac.no

Jeg håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere!

Mvh
For EnviroPac AS

Christopher A. Christensen
Nedgravde avfallscontainere
E-post: christopher@enviropac.no
Tlf.: 976 08 322



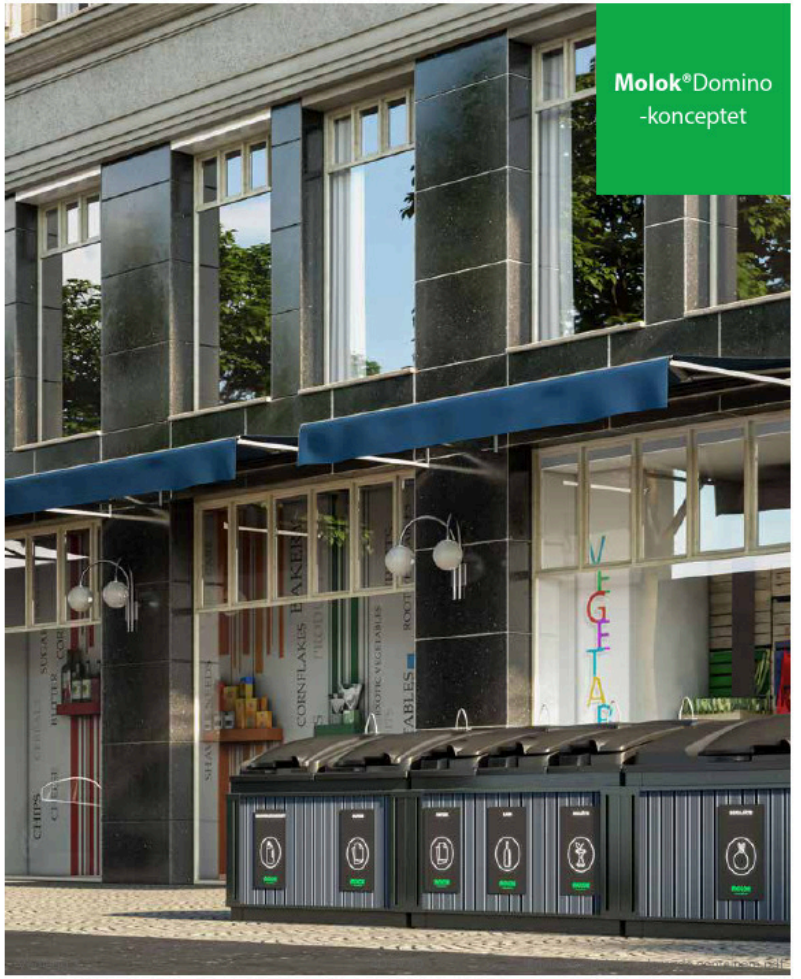
26.02.2024

Opsjon tilleggscontainer	Enhet	Enhetspriser	Antall	Salgspris
SULO MP 5/5m³ UGS M4/C6 Max 3 - uten innkasthus	2-krok	62 750	1	62 750
Transport/Lossing/Plassering med kran	Timer	2 150	2	4 300
*Estimerte kostnader grunnarbeider	RS	31 500	1	31 500
Sum eks. mva				**98 550**
Mva				24 638
Sum inkl. mva				**123 188**

Opsjon glass/metall container	Enhet	Enhetspriser	Antall	Salgspris
SULO MP 5/3m³ UGS M4/C6 Max 3 - glass/metall	2-krok	68 000	1	68 000
SULO Max 3 innkasthus	Ø165mm	19 500	1	19 500
Montering og klargjøring av innkasthus	RS	2 500	1	2 500
Transport/Lossing/Plassering med kran	Timer	2 150	2	4 300
*Estimerte kostnader grunnarbeider	RS	31 500	1	31 500
Sum eks. mva				**125 800**
Mva				31 450
Sum inkl. mva				**157 250**

Den modulära deep collection -lösningen

MOLOK



Nya Molok® Domino – tidlös och modern design med integrerade inkastlock



Mångsidiga alternativ för inkastlock





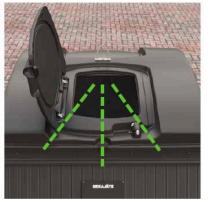
Integrerat och fuktskyddat lås



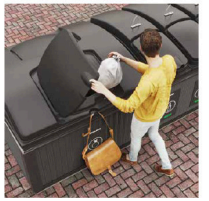
Inkastlocket har en bra känsla och ett trevligt uttryck



Konstruktionslösningen minimerar att gnagare tar sig in i behållaren



Teknikanpassning för nivämätning, strömförsörjning etc.



Hängare som kan användas för en handväska eller soppåse

Molok® Domino – leder vägen inom hållbarhet

Utrymmes-effektivitet



Modularitet och flexibilitet



Perfekt för alla slags fraktioner





EPD verified

Våra produkter har EPD-certifikat

MOLOK® Earth



Vi använder återvunnet material i tex exempel huvudlock, lyftsäckar och kompostpanel

50% CO_2

Mindre tömningar jämfört med ytkärl – Ytkärl ger 50 % mer utsläpp av växthusgaser



Med hjälp av fotavtrycks-beräkningar minskar vi aktivt vårt CO_2-avtryck

30 years

Över 30 års livscykel tack vare hållbar design

Förseglad konstruktion som är säker för grundvatten

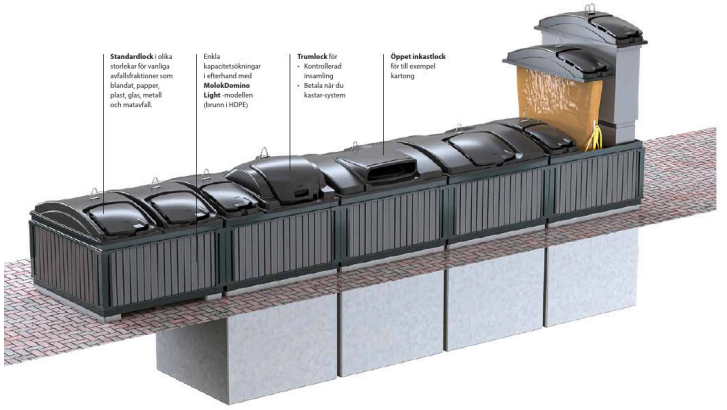
Mindre buller vid tömning ger en trevligare miljö

Uppkoppling till digitala enheter kan kraftigt öka insamlingseffektivs och minska utsläppen

ISO

Vi följer ISO-standarderna för kvalitet, miljö och arbetsmiljö

Modularitet och flexibilitet – säkra investeringar för framtida behov



20 000 l
på bara 10 m²

Utrymmeseffektivitet

- Sparar utrymme för parkering, cyklar etc.
- Optimerat för insamling av flera fraktioner
- En 5 m³-behållare behöver bara 2,5 m² yta

343
möjliga konfigurationer*

Fantastisk flexibilitet

- Flexibel dimensionering av avfallskapacitet
- Kan konfigureras om enkelt för förändrliga behov över tid

*med station med 3 enheter

Flera fraktioner

Perfekt för alla slags fraktioner, inklusive matavfall

- Slitstarka, hygieniska och tysta **HDPE-lyftbehållare**
- Hög värskevolym i bottenkoppen med särskild separerande mellansula



Molok®Domino Dimensioner och tillbehör

	Kapacitet	Uppdelnings-möjligheter	Inkastlockets diameter	Alternativ för lyftutrustning	Specifikationer
Molok®Domino	**5 m³**	1/1	500 x 500 mm	Lyftsäckar Förstärkta lyftsäckar för glas	Behållarens material fiberarmerad betong
	2,4 m³	1/2	430 x 370 mm		
	3,2 m³	2/3	500 x 500 mm		
	1,6 m³	1/3	290 x 390 mm	Lyftbehållare: KS1/1 eller 2/3, BioSystem-behållare KS 1/2, 1/3 eller 1/6, till exempel för insamling av biologiskt avfall	
	3 m³	1/1	500 x 500 mm		
		1/2	290 x 390 mm		
Molok®Domino Light	**2 m³**	1/1	500 x 500 mm	Lyftsäckar Förstärkta lyftsäckar för glas Lyftbehållare	Behållarens material HD-polyeten 1/3 alltid med BinSystem 500 D Top
	1 m³	1/2	430 x 370 mm		
	1,5 m³	2/3	500 x 500 mm		
	0,5 m³	1/3	290 x 390 mm		
Molok®Domino Plus	**3 m³**	1/1	500 x 500 mm	Lyftsäckar Förstärkta lyftsäckar för glas Lyftbehållare KS 1/3 Top eller 2 x KS 1/6 Top	Behållarens material HD-polyeten 1/3 är alltid KS 1/3 Top, eller 2 x KS 1/6 Top med hårda lyftbehållare
	1,5 m³	1/2	430 x 370 mm		
	2,2 m³	2/3	500 x 500 mm		
	0,5 m³	1/3	290 x 390 mm		

Färgalternativ för inkastlock



Ett urval av färger tillgängliga för standardinkastlock.

Låssystem



Marknadsanpassade AC-låssystem kan konstrueras. Tillgängliga för standard- och trumlås.



Mekaniska, nyckelmanövrerade lås finns för trumlock och standardlock.



Det integrerade låset är väl skyddat mot fukt och vatten.

- HDPE-konstruktionen är hygienisk och lätt att hålla ren
- HDPE-designen har låg vikt för enkel användning, men är ändå mycket tålig vid ständig drift

Molok®Domino Trumlock

Tillgängliga storlekar

Storlek 1/1 trumlock

Storlek 1/3 standardlock

Storlek 2/3 trumlock



Med det specialutformade inkastlocket är trumcylindern **helt skyddad** mot vatten. Säkerställer att för stora föremål inte kan kastas ned i behållaren.

Trumcylinder



35 liter HDPE
60 liter HDPE (standard)
80 liter Aluminum

Servicelucka



Servicelucka som standard
- placerad på baksidan
- för att möjliggöra visuell kontroll
- triangellås som standard

Inkastlock



Inkastlocket **hålls öppet** med en magnet vilket gör det enklare att fylla cylindern

Lockalternativ

Standardfärg för huvudlock och inkastlock är mörkgrå. Tillgängliga färgalternativ för inkastlock.



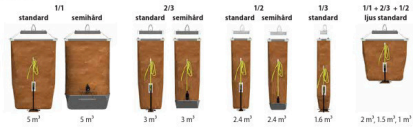
Standardinkastlock
Storlekar 1/1, 2/3, 1/2 och 1/3

Öppet inkastlock
Storlek 1/1
Springa på 130 x 680 mm

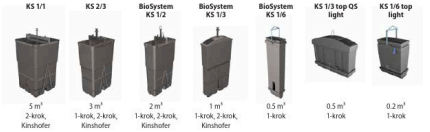
Trumlock
Storlekar 1/1 och 2/3

Lyftalternativ

Lyftsäckar



Lyftbehållare



Uppdelning av brunnar



5 m³ ej uppdelat 1/1
- För blandat avfall, papper, kartong, plast-förpackningar och textilier

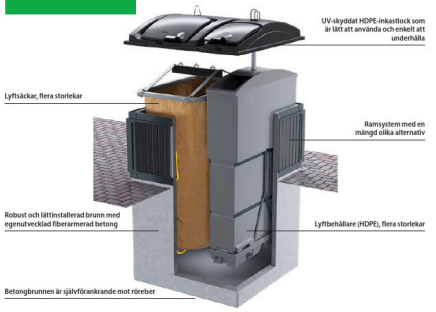
5 m³ och uppdelat 1/2
- För blandat avfall, papper, kartong och plastförpackningar

5 m³ och uppdelat 2/3 + 1/3
- För blandat avfall, metall, glas, matavfall, papper, kartong, plastförpackningar och textilier

5 m³ och uppdelat 1/3
- För blandat avfall, papper, kartong, metall, glas och matavfall

MolokDomino Lyftutrustning

- Möjliggör automatisk tömning med 2-krok/Kinshofer
- Korrosions-, lösningsmedels- och oljetolerant
- Tyst vid tömning men ändå robust



Lyftbehållarens konstruktion



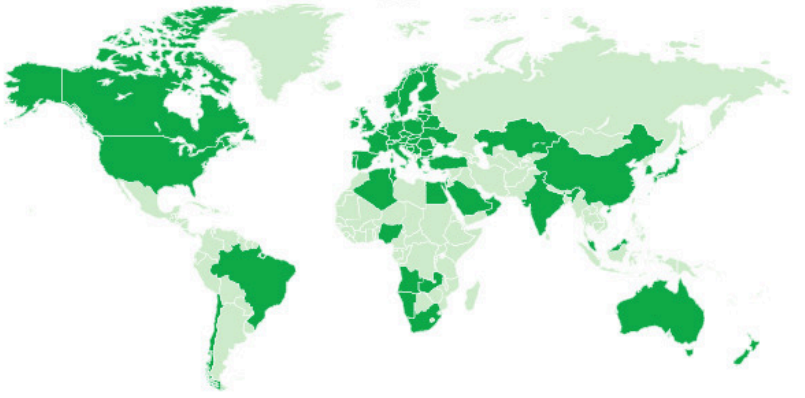


Mellansula i bottenkoppen
som separerar vätskor från fasta ämnen för att förhindra läckage av vätskor till det omgivande området och behållarbrunnen

Lyftsystem



Molok® i världen
190 000+ behållare
45+ länder



MOLOK Earth

Molok® since 1991

MOLOK®

Molok Oy, Nosturikatu 16, 37150 Nokia, Finland
Tel +358 10 3429 400, molok@molok.com, www.molok.com

© - 6/2022 - Medensamrätt

0489 Øvre Silkestrå Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Kolstad Adresse Skøyenveien 77

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Sivert Mikalsen Adresse Skøyenveien 91

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Espen Gleditsch Adresse Skøyenveien 75

Navn: Kristin Stoknes Adresse Skøyenveien 71

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Aqdas Siddique Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Arve Stølann Angell Adresse Skøyenveien 57

Navn: Ingunn Parker Brekkhus Adresse Skøyenveien 69

Navn:..... Adresse.....

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 489 **Selskapsnavn:** Øvre Silkestrå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvre Silkestrå Borettslag

Organisasjonsnummer: 948305542
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Skøyen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anders Trætteberg er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende 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 Sigurd Mikal Karoliussen og Lars Sydnes 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.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.500

Dette utgjør kr 1500 per leilighet, som er litt lavere enn gjennomsnittlig betaling for styrer i borettslag med 81-250 enheter (kilde: Obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250.000Kr.
✓ **Vedtatt.**

7. Skøyen vest søppelsug

Styret mener det er lite trolig at SVS vil kunne settes i funksjonell drift igjen uten store investeringer. Styret på Øvre Silkestrå vil anbefale overfor generalforsamlingen at Øvre Silkestrås representant i SVS-styret stemmer imot et eventuelt forslag om å oppgradere SVS' infrastruktur. I reguleringsplanen for området der søppelsentralen står i dag (ved trikkesløyfa på Hoff, Hovfaret 3) er det planlagt park. Det er dermed på det rene at sentralen må fjernes og eventuelt etableres et annet sted ved videre drift.

Det er pr i dag usikkert i hvilken utstrekning det vil påløpe kostnader til avvikling av søppelsuget. I avtalen med Oslo kommune/Renovasjonsetaten heter det at SVS har bruksrett til Hovfaret 3 så lenge anlegget er i drift.

En vesentlig del av søppelsugets infrastruktur består av betongrør fra etableringen på 1980-tallet. Det er styrets oppfatning at det utvilsomt vil kreve store utgifter til oppgradering av f.eks. rørgater for å få søppelsuget til å kunne fungere. Det er rimelig å anta at et fremtidig Søppelsug også må tilfredsstille krav til kildesortering. Frem til nå har vi hatt unntak fra dette. Styrets oppfatning er at søppelsuget bør avvikles. Nå som anlegget er ute av drift på grunn av en brann i el-anlegget etter en oversvømmelse (kortslutning) har vi ubetydelige kostnader.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å ikke foreta nye investeringer i SVS og mener SVS bør avvikles.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme imot eventuelle forslag om nye investeringer i SVS og fullmakt til å fremme de nødvendige forslag for å avvikle SVS.
✓ **Vedtatt.**

8. Ny avfallsløsning for borettslaget

Styret mener det er lite trolig at SVS vil kunne settes i funksjonell drift igjen uten store investeringer. En vesentlig del av søppelsugets infrastruktur består av betongrør fra etableringen på 1980-tallet. Styret mener

det utvilsomt vil kreve store utgifter til oppgradering av f.eks. rørgater for å få søppelsuget til å kunne fungere. Det er rimelig å anta at et fremtidig Søppelsug også må tilfredsstille krav til kildesortering. Frem til nå har vi hatt unntak fra dette. Styrets oppfatning er at søppelsuget bør avvikles.

Etter befaring med representanter fra Oslo kommune/renovasjon og selskapet EnviroPac AS har vi konkludert med at det ikke er mulig å etablere søppelbrønner inne på borettslagets område uten å måtte foreta betydelige utvidelser av gangveiene. Utbedring av veiene inne på borettslagets område vil også medføre betydelige kostnader samt at dette vil medføre mye støy og uheldig trafikk. Kjøring inne på området krever også godkjenning for kjøring på gang/sykkelvei.

Den mest aktuelle plasseringen er å etablere avfallsbrønner på grøntarealet ved snuplassen og på/ved parkeringsplassen. Styrets foretrukne plassering er markert på kartskissen som er delt ut som informasjon på vibbo.

Avstanden fra boligene til søppelbrønnene skal helst ikke overstige 100 meter. Det er Plan- og Bygningsetaten som håndhever disse reglene og de må involveres for å godkjenne den tenkte løsningen. Ved spesielle behov (bevegelseshemming) kan mindre, låsbare beholdere plasseres inne på området og tømmes av vaktmester.

Tilbudet fra EnviroPac er på kr 1 425 600 for helt nedgravde brønner. Tilbudet på delvis nedgravde brønner er kr 910 000. Den delvis nedgravde løsningen stikker ca 1,6 m ned i bakken og har en høyde over bakkeplan på 1,2 meter. Det som kan komme i tillegg til prisen i tilbudene er grunnarbeider f.eks. på grunn av fjell eller harde masser som krever noe i tillegg til gravemaskin.

Styrets innstilling
Styret anser tilbudet fra EnviroPac på helt nedgravde brønner som den beste løsningen.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å iverksette etablering av ny søppelordning med helt nedgravde brønner samt fullmakt til om nødvendig foreta låneopptak for gjennomføringen.

✓ **Vedtatt. Vedtatt, klart flertall flertall for. 2 mot**

9. Oppgradering av inngangspartier

Fremmet av: Snorre Sandvik

Inngangsdørene er svært forfalne og lite presentable i de fleste oppgangene.

Dørbladene er oppskrapet og karmene er "nedgnagd" av sykkelpedaler. Flere av dørene er også svært lette å bryte opp. i tillegg er de trekkfulle og dårlig isolert. Det har ikke vært byttet dører siden borettslaget var nytt for 40 år siden. Nedre Silkestrå byttet dører for noen få år siden. Det kostet ca 1 000 000. De har 24 oppganger.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret henter inn anbud fra flere entreprenører for deretter å iverksette utskifting av dører og sidevinduer i alle oppganger, evt etter godkjenning fra en ekstraordinær generalforsamling hvis nødvendig.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret henter inn anbud fra flere entreprenører for deretter å iverksette utskifting av inngangspartier og sidevinduer i alle oppganger, etter godkjenning fra en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak 2 er et benkeforslag. Presisering av ordlyd.**

10. Forslag til endring i husordensregler

Fremmet av: Snorre Sandvik

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag til endring i husordensregler vedrørende parkeringsplasser

Parkeringsplasser er en begrenset ressurs og bør utnyttes mest mulig effektivt.

Foreslår derfor følgende:

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Benkeforslag. "X" er oppdatert med 3.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styret må bestå av minst to styremedlemmer og en styreleder. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt til innkallingen. Øvrige verv må avklares på generalforsamlingen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Kolstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn Kolstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Gleditsch
Snorre Sandvik
Kristin Stoknes

Følgende stilte til valg:
Espen Gleditsch
Snorre Sandvik
Kristin Stoknes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Christoffer Gallimore
Aqdas Siddique

Følgende stilte til valg:

Christoffer Gallimore
Aqdas Siddique

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Karen Marie Fonk
Ingunn Parker Brekkhus
Arve Stølann Angell

Følgende stilte til valg:
Karen Marie Fonk
Ingunn Parker Brekkhus
Arve Stølann Angell

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Det er ikke på forhånd innstilt kandidater.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Kolstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn Kolstad

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Sivert Mikalsen

Følgende stilte til valg:
Sivert Mikalsen

De som skal signere protokollen er:
Møteleder og protokollfører: Anders Nicolai Trætteberg /s/
Protokollvitne 1: Sigurd Mikal Karoliussen /s/
Protokollvitne 2: Lars Sydnes /s/

Vedtekter

for Øvre Silkestrå borettslag org nr 948305542

Vedtatt på ordinær generalforsamling 7. juni 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 7. mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én 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 en 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) Andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Ved overdragelse av spesialleilighetene; 1001, 1002, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1013, 1016, 1017, 1019, 1021 og 1022 se pkt 3-1 (1).

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 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 en 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. Ved overdragelse av andeler for spesialleilighetene (13 stk) har personer med sterk og varig bevegelseshemming forkjøpsrett foran andelseiere i borettslaget. Det samme gjelder medlemmer i husstanden med slik bevegelseshemming. Hvis det er flere som ønsker å overta andelen, gjelder bestemmelsene i første setning. Styret avgjør med endelig virkning om en person har forkjøpsrett hvis det blir fremsatt krav om det.

(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 punkt 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 kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen med tilhørende utearealer og kjellerboden i ryddig, rengjort og forsvarlig stand til enhver tid. Det samme gjelder fellesarealer som disponeres av den enkelte andelseier. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Andelseieren skal vedlikeholde alt innenfor boligen bortsett fra bærende konstruksjoner, fellesanlegg som går gjennom boligen og inngangsdørenes ytterflater. Dette innebærer blant annet at andelseier skal vedlikehold dører og låser til boligen, innsiden av vinduer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og annet elektrisk anlegg, vannrør, radiatoranlegg med tilhørende rørsystem (vasking, maling, lufting, kontrollere koblinger o.l.), avtrekksvifte, vasker og sanitærustyr med tilbehør, sluk, varmekabler, inventar, apparater og annet utstyr og alle innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås. Det samme gjelder radiatorene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av alt innenfor boligen bortsett fra bærende konstruksjoner, fellesanlegg som går gjennom boligen, radiatorene med tilhørende rørsystem, motor til avtrekksvifte, dørtelefon, vinduer og ytterdører. Det innebærer blant annet at andelseieren har ansvaret for reparasjon og utskifting av innvendige dører og låser til boligen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og annet elektrisk anlegg, vannrør, avtrekksvifte, vasker og sanitærustyr med tilbehør, sluk, varmekabler, inventar, apparater og annet utstyr og alle innvendige flater i boligen og lettvegger. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig vindusskade og annen skade påført i boligen.

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

(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) Andelseier som søker om å gjennomføre et tiltak kan pålegges ansvar for å vedlikeholde og oppgradere tiltaket.

(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.

(2) Borettslaget skal vedlikeholde vinduer og dører utvendig, trefasade, bærende konstruksjoner, tak, bjelkelag, fellesrom og alt utstyr og installasjoner med tilbehør som hører til fellesskapet.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av vinduer, ytterdører til boligen, trefasade, bærende konstruksjoner, tak, bjelkelag, fellesrom og alt utstyr og installasjoner med tilbehør som hører til fellesskapet. Borettslaget har rett til å føre installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 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 pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2-4 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges eventuelt for to år. Styreleder, 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) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare en 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 en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 07.06.06

Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.02.2019

Endret på generalforsamling 22.04.2021

Endret på generalforsamling 19.04.2022

Innholdsfortegnelse:

1. Formålet med husordensreglene
2. Ro i leiligheten
3. Oppgangen og kjeller
4. Tørking/lufting av tøy
5. Bruk av fellesområdet
6. Motorkjøretøy
7. Garasjeanlegget/parkering

8. Grilling
9. Dugnad
10. Endringer i og utenfor boligen
11. Vaktmesterordningen
12. Dyrehold
13. Overlating av bruk av boligen
14. Henvendelser til styret
15. Interne forkjøpsberettigede
16. Endring av husordensreglene
17. Pålegg/rundskriv fra styret

1. Formålet med husordensreglene

Hensikten med husordensregler er å legge forholdene til rette for et beste mulig bomiljø og naboskap.

2. Ro i leiligheten

Det skal i utgangspunktet være ro på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og i helger og helligdager mellom kl. 23.00 til kl. 09.00. Støyende virksomhet skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 08.00 og 19.00 på hverdager, og mellom kl 10.00 og kl. 17.00 på lørdager. Også innenfor disse tidsrommene skal støyende virksomhet begrenses mest mulig i støynivå og varighet, slik at det ikke berører naboer i urimelig grad. Hvis det er nødvendig å gjennomføre støyende virksomhet utover nevnte tider, skal berørte naboer varsles i god tid. Det samme gjelder hvis man skal arrangere selskap.

3. Oppgang og kjeller

Det skal i utgangspunktet ikke plasseres utstyr og gjenstander i inngangspartiet,

bortsett i fra nødvendig plassering av barnevogner og rullestoler.

Det er i begrenset utstrekning tillatt å plassere sko utenfor inngangsdøren hvis det skjer på en ryddig og ordentlig måte.

Alle beboere har felles ansvar for at oppgangen, fellesrom og kjellerboder er ryddig og ordentlig til enhver tid. Utstyr og gjenstander skal oppbevares opp fra gulvet og ut fra veggen, først og fremst for å sikre nødvendig luftsirkulasjon.

4. Tørking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkongene eller vinduene.

5. Bruk av fellesområdene

Fellesområdene kan brukes av alle som bor i borettslaget. Områdene må ikke brukes på en måte som kan medføre skade eller sjenere andre beboere på en urimelig måte. Det er ikke tillatt å legge beslag på deler av fellesarealene, f.eks. ved plassering av møbler, utstyr og gjenstander fast på fellesområdene.

6. Motorkjøretøy

Det er i utgangspunktet forbudt å bruke motorisert kjøretøy i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere biler på plenen på noen del av eiendom. Nødvendig kjøring både i boområdet og på gangstien skal foregå i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på området utover av- og pålessing, heller ikke for håndverkere. Styret kan unntaksvis tillate lengre parkeringstid. Det er forbudt å drive bilreparasjoner, dekkskift eller renhold av biler i boområdet.

7. Garasjeanlegget/parkering

Parkeringsplassene skal til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Det må påses at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å leke i noen del av garasjeanlegget.

Andelseiere som har fast garasjeplass skal bruke denne plassen fremfor

gjesteparkeringsplassene.

Gjesteplassene er reservert til gjester/håndverker og skal ikke brukes av beboere. Felles parkering skal bare brukes for å parkere biler eller motorsykler. Det er for eksempel ikke tillatt med bobil, campingvogn, tilhenger båt og båthenger.

Utleie av samtlige parkeringsplasser er kun tillatt internt i borettslaget.

Det er ikke tillatt å oppbevare uforsikrede kjøretøy på felles parkeringsplass. Det er ikke tillatt å oppbevare avskiltede kjøretøy på felles parkeringsplass. Det er heller ikke tillatt å langtids parkere biler på gjesteparkeringsplassene eller forøvrig på fellesareal.

8. Grilling

Grilling er tillatt, men skal i minst mulig grad sjenere berørte naboer. Det må spesielt tas hensyn til brannfaren.

9. Dugnad

Beboere bør bidra etter evne når styret innkaller til felles dugnad.

10. Endringer i og utenfor boligen

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

11. Vaktmesterordningen

Borettslaget har ansatt vaktmester. Vaktmesteren har fullmakt til å håndheve husordensreglene slik styret til enhver tid har bestemt.

12. Dyrehold

Hund og katt er tillatt forutsatt at fastsatte bestemmelser følges. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets eiendom. Katter skal være under oppsyn slik at de

ikke er til sjenanse for andre beboere.

13. Overlating av bruk av boligen

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. vedtektene § 4-2. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

14. Henvendelser til styret i borettslaget

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, skal være skriftlig.

15. Interne forkjøpsberettigede

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

16. Endring av husordensreglene

Styret har kompetanse til å håndheve og dispensere fra husordensreglen. Styrets avgjørelse kan overprøves av generalforsamlingen.

Forslag til endringer av husordensreglene meddeles styret. Generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

17. Pålegg/rundskriv fra styret

Rundskriv og oppslag skal etterfølges så lenge de ikke er i strid med lov, vedtektene, husordensreglene eller andre vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SKØYENVEIEN 63

Dato: 28.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506541
1178

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 499

Vi viser til bestilling av 20250228 for SKØYENVEIEN 63.

GNR. 3 BNR. 499

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1982.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

25047 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

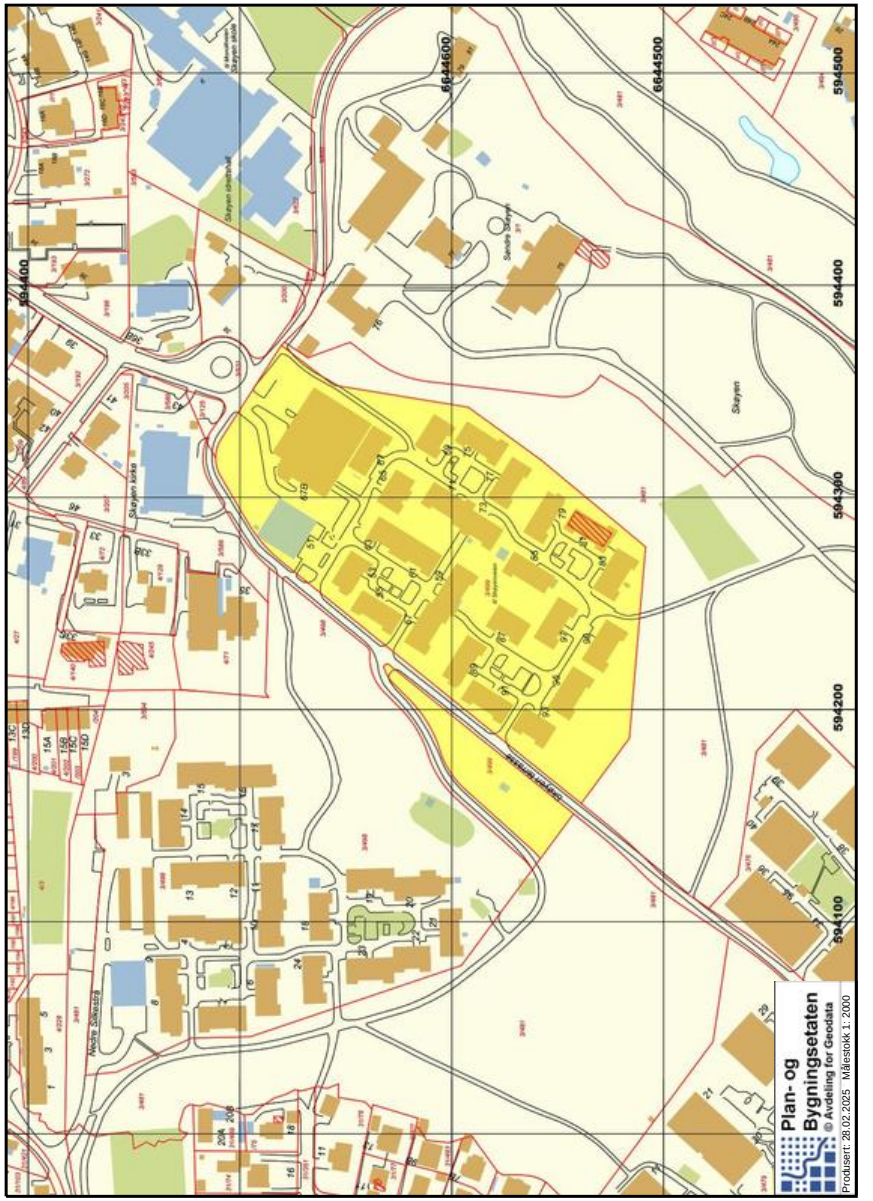
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-5170

Detaljregulering med konsekvensregulering og med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

Vedtaksdato: 22.03.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201908157
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

Reguleringsbestemmelser
Kartnummer UTI-201908157, datert 25.11.2021 og revidert 03.11.2022.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for T-banestasjon på Skøyen og tunnel for Fornebubanen mellom Madserud og Bestum. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker – Majorstuen, vedtatt 31.01.2018.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg, torg og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Permanente takkonstruksjoner skal utformes med grønne tak.
- Torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. I synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal det benyttes materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Atkomster og torg må planlegges og belegges samtidig. Ved oppføring av andre bygg og konstruksjoner som vanskeliggjør samtidig ferdigstillelse av atkomster og torg kan Plan- og bygningsetaten sette andre vilkår for ferdigstillelse, og evt. krav om midlertidig opparbeidelse, av torg.
- Atkomst og torg tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer.
- Trinnfri atkomst/torg skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

1.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 300 sykkelparkeringsplasser for stasjonen, i tilknytning til atkomstene.

Sykkelparkeringsplasser skal utformes med låsbare sykkelstativ. Sykkelstativer i to etasjer skal være nedtrekkbare. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene tilknyttet den enkelte atkomst skal være overbygget. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset større sykler, herunder lastesykler. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser for større sykler skal være overbygget.

1.3 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

1.4 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.5 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

Det skal utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjonsområdet, herunder utomhusplan/landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad for T-banetiltaket.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk og sykkelparkering.
- Areal/anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

1.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelser til plan for anleggsfasen fra berørte bydeler og fra Statens vegvesen.

Grunnvannstand og vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør bestemmelser 6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer jamfør bestemmelse 8 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport PF-SKY0-070-RB-0002).
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør bestemmelse 8 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.

- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

~~**1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring**~~
~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

1.9 Støy og vibrasjoner med videre

Pkt.1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring er opphevet av Statsforvalteren i vedtak av 24.01.2024

1.9.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen
Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 (kapittel 6), skal legges til grunn sammen med veileder (M-2061 kapittel 6) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

1.9.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $V_{w,95}$ = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

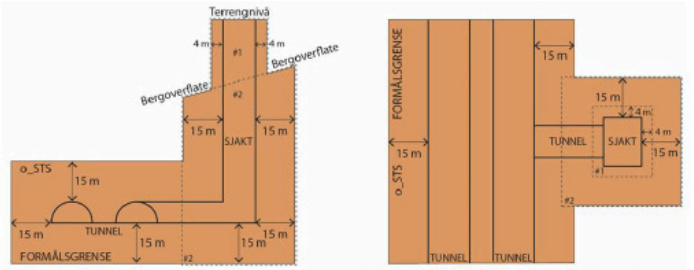
Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

1.10 Massehåndtering
Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. plan for miljøoppfølging, bestemmelse 1.4 Plan for miljøoppfølging.

Bestemmelser til nivåer/arealformål på nivå 1 (under grunnen)

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelse for felt STS og SBT1-2 og #1 og #2
Innenfor bestemmelsesområde #1 reguleres felt STS opp til eksisterende terreng. Innenfor bestemmelsesområde #2 reguleres felt STS opp til bergoverflate. For øvrig reguleres feltene STS og SBT1-2 15 meter over og under tunnel- og sjakter, i vertikalretning. Der det er mindre enn 15 meter fra overkant av tunnel- og sjakter til terrengnivå, reguleres feltene til eksisterende terrengnivå, i vertikalretning.



Figur 1 Teoretisk tverrsnitt (t.v.) og plantegning (t.h.) av formål og bestemmelsesområder på vertikalnivå 1.

2.2 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS
Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS skal være offentlig.

Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet.

På stasjonen tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m² BRA per atkomst.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshall for å gi stasjonen særpreg.

Atkomst B skal kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

2.3 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-2
SBT1-2 skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget.
SBT1 tillates benyttet til uttransport av tunnelmasser i anleggsperioden.
SBT1-2 skal være offentlige.

Bestemmelser til nivåer/arealformål på nivå 2 (på grunnen)

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for felt ST1 og SST1
Røykavkast tillates etablert enten innenfor felt ST1 eller SST1. Røykventileringsrist skal være maksimalt 20 m². Frittstående røykavkast innenfor felt ST1 skal integreres i torgutformingen og tillates med en høyde på maksimalt 1 meter over nytt terreng. Innenfor felt SST1 skal røykavkastet integreres som en arkitektonisk del av atkomstbygget og tillates med en høyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng.

Trykkavlastningsrist tillates etablert på felt ST1 og felt SST1. Trykkavlastningsrist skal være maksimalt 30 m² og tillates med en høyde på maksimalt 1 meter over nytt terreng. Trykkavlastning skal integreres i torgutformingen.

3.2 Fellesbestemmelser for felt SST1 (oppgang A) og SAA1 (oppgang B)
Stasjonsatkomstene skal være godt synlige i omgivelsene. Atkomstene skal utformes med glassfasader og på en slik måte at det gir mest mulig lysinnslipp til oppgangene. Nødvendige tette vegger skal ha høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering.

Innenfor feltene SST1 og SAA1 tillates det etablert oppstillingsplasser for servicebiler. Plassene skal integreres i atkomstenes uterom.

3.3 Torg, felt ST1-2
ST1 og ST2 skal være offentlige. Torgene skal opparbeides som møteplasser med arealer egnet for opphold og med fotgjengerarealer tilrettelagt for fotgjengerstrømmer.

Overdekkende takkonstruksjoner og anlegg for overvannshåndtering tillates på torgene.

Utforming av torgareal mellom felt SST1 og felt STB1 skal tilrettelegge for framtidig sykkelvei og gangåre i øst-vest retning over torget. Tilrettelegging skal framgå av utomhusplan/ landskapsplan for torg og atkomstbygg.

Fram til realisering av bebyggelse på ubebygde deler av eiendommene 5/9 og 5/148 tillates atkomst fra Hoffsveien over felt ST2, via felt SAA2.

Byggeplaner for offentlig torg må godkjennes Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

3.4 Trasé for jernbane, felt STJ
Området omfatter jernbane med tilhørende anlegg (stasjonsanlegg, sporområde). Eksisterende kjørbar atkomst til jernbanen skal opprettholdes og tillates ikke gjenbygd uten godkjenning fra Bane NOR. Innenfor #3 tillates det anlagt gang-/sykkelforbindelse under sporområdet.

3.5 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1
Felt SST1 skal være offentlig. Feltet omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper, trapper, avfallsrom, innsatsrom mv.

Atkomst A tillates oppført med et heishus inntil 10 x 10 meter og med en byggehøyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng. Heishuset tillates plassert ut i formålsgrense. Tak for heishuset tillates ut over heishusets fasadeliv og med en takflate på maksimalt 200 m².

3.6 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt STB1
Felt STB1 skal være offentlig. Felt STB1 skal benyttes til sykkelparkering tilhørende T-bane-anlegget og til permanente bygningsmessige konstruksjoner, inkludert rømningsatkomst, som er nødvendig for driften av T-baneanlegget.

Rømningsatkomst tillates med byggehøyder på maksimalt 4 meter over nytt terreng og med et fotavtrykk på 6,0 m x 15,0 meter. Tak for rømningsatkomst tillates ut over byggets fasadeliv. Tekniske bygg, inkludert rømningsatkomst, på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser. Det skal benyttes materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Rømningsatkomst innenfor STB1 skal konstrueres slik at den kan integreres i ny bebyggelse. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

Sykkelparkering tillates på terreng og med overdekkende takkonstruksjoner.

3.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur-traséer kombinert med andre angitte hovedformål - Stasjons-/terminalbygg (atkomst B) og bebyggelse og anlegg, felt SAA1

Felt SAA1 skal være offentlig. Feltet omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomst på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper, trapper, avfallsrom, innsatsrom mv. Ved integrering av atkomst B i ny bebyggelse tillates arealer som ikke benyttes til atkomst med tilhørende funksjoner og oppholdsarealer/uterom, benyttet til bebyggelse og anlegg (bolig-/kontorbebyggelse).

Atkomst B tillates oppført med byggehøyder som angitt på plankartet og skal oppføres med en innvendig fri høyde på minimum 5 meter. Stasjonsatkomst B skal konstrueres slik at den muliggjør integrering i ny bebyggelse med minimum byggehøyde tilsvarende 14 etasjer. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

Ved integrering av atkomst B i ny bebyggelse skal atkomstens hovedinngang være tilbaketrukket fra ny bebyggelses hovedfasade mot Hoffsveien. Dersom senere detaljregulering for ny bebyggelse tillater at utkraging av ny bebyggelse kan understøttes av søyler eller tilsvarende konstruksjoner, skal disse plasseres slik at de ikke er til hinder for innganger til atkomsten og slik at de ikke er til hinder for gående og syklende til atkomsten.

3.8 Regulering i tidsrekkefølge, angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål – parkering (sykkelparkering)/gangforbindelse/overvannstiltak, felt SAA2

Feltet skal benyttes til offentlig sykkelparkering for Fornebubanen, offentlig gangforbindelse til atkomst B, og til overvannstiltak for eiendommene 5/9 og 5/148 i tillegg til felt SAA1.

Fram til realisering av bebyggelse på ubebygd del av eiendommene 5/9 og 5/148 tillates atkomst fra Hoffsveien over SAA2 via felt ST2.

Ved integrering av offentlig sykkelparkering i ny bebyggelse på eiendommene 5/9 og 5/148 bortfaller formål parkering (sykkelparkering) og gangforbindelse. Formål overvannstiltak skal da gjelde for felt SAA2, og feltet skal være felles for eiendommene 5/9 og 5/148 og felt SAA1.

3.9 Veg, felt V

Veg, felt F skal være offentlig. Feltet er en del av arealene som avsettes til ny Hoffsvei i områdereguleringen for Skøyen.

Innenfor feltet tillates etablert midlertidig sykkelparkering som senere skal integreres i ny bebyggelse på eiendommene 5/9 og 5/148.

Fram til realisering av ny bebyggelse kan feltet benyttes som atkomst til eiendommene 5/9 og 5/148.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy og faresoner (pbl §11-8 a)

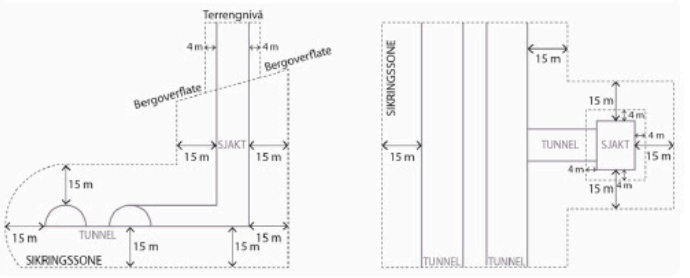
4.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen) H190_1_3

Innenfor sikringssone H190_1-_3 for T-banetunneler og -sjakter er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnel- og sjaktanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssoner for tunneler og sjakter er vist på plankartet og på figur 2 under.
For tunneler gjelder sikringssone H190_1 minst 15 meter målt fra tunnelvegg til alle sider av tunnelene. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå.

For sjakter i berg gjelder sikringssone H190_2 minst 15 meter målt fra sjaktvegg horisontalt til alle sider av, og vertikalt til alle sider under, sjaktene. Oppover gjelder sikringssonen til eksisterende bergoverflate.

For sjakter i løsmasse gjelder sikringssone H190_3 minst 4 meter målt fra sjaktvegg horisontalt til alle sider av, og vertikalt til alle sider under, sjaktene. Oppover gjelder sikringssonen til eksisterende terrengnivå.



Figur 2 Teoretisk tverrsnitt (t.v.) og plantegning (t.h.) av tunnel, sjakt og sikringssoner

4.2 Ras- og skredfare H310_1-5
Sone H310_1, _2, _3, _4 og _5 angir områder vurdert som faresoner for skred. Tiltak innenfor sonene og innenfor en avstand på 100 m fra faresonene skal vurderes i detaljprosjekteringen. Før arbeidene igangsettes skal det foreligge en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE veileder for å sikre områdestabilitet. Det skal også foreligge retningslinjer og prosedyre for driving og for volum, trykk og type injeksjonsmasser for å sikre områdestabilitet. Ref. dokumentnr. PF-U-721-RB-0063.

4.3 Flomfare H320_1-4
Innenfor sone H320_1 - _4 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer.

Bestemmelsesområder vertikalnivå 2

5 Gang-/sykkelforbindelse, felt #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det anlagt gang-/sykkelforbindelse under sporområdet. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og undergangen skal godkjennes av Bane NOR før det gis rammetillatelse etter Plan og bygningsloven.

6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4

Bestemmelsesområdene #4 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (uttransportering av masser via tverrslag, anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for T-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE.

Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien.
Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før anlegget tas i bruk

Før første midlertidige brukstillatelse skal sykkelparkering i henhold til bestemmelsenes pkt.1.2 være etablert.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.
Plan- og bygningsetaten kan sette andre vilkår for brukstillatelse jfr. bestemmelsenes pkt. 1.5.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.03.2023, sak 96/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.03.2023.

Oslo

S-4977

Detaljregulering av del av Skøyenparken

Vedtaksdato: 20.12.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200713030
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4977
Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV SKØYENPARKEN M.M.
GNR. 3 / BNR. 481 MFL.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-200713030, datert 21.03.2016 og revidert 27.12.2016 og 27.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Målsettingen med reguleringsplanen er å bevare verneverdige natur- og kulturmiljøer, inkludert biologiske kvaliteter og kulturminnekvaliteter knyttet til skog/trær, parklandskap, kulturmark og bekk i Skøyenparken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- parsellhage
- annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- gangveg

Grønnstruktur

- naturområde	N1 til N7

Hensynssoner

- bevaring naturmiljø	H560
- bevaring kulturmiljø	H570
- båndlegging etter lov om kulturminner	H730

§ 3 Bebyggelse og anlegg
3.1 Parsellhage
Området skal benyttes som parsellhage. Hageavfall skal behandles i egen lukket beholder eller kjøres bort til godkjent mottakssted. Vesentlig terrengmodifisering tillates ikke. Det tillates ikke å plante arter med svært høy eller høy økologisk risiko (SE og HI i svartelista) innenfor området.

Innenfor feltet tillates maksimalt en mindre bod med bebygd areal på maksimalt 10 m^2 BYA og en mønehøyde på maks 3 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Det er ikke tillatt å etablere biloppstillingsplass innenfor feltet.

3.2 Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Området kan benyttes til uteareal for barnehage og kan utformes og møbleres i samsvar med dette formålet så lenge dette ikke er i strid med naturverdiene, jf. § 6.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
Gangveien skal opparbeides som vist på plankartet.

Gangveien skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur – naturområde (N1 til N7)
5.1 Fellesbestemmelser for felt N1a, N1b, N2, N3a, N3b, N4a, N4b, N5, N6 og N7
Det er ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep eller anleggstiltak uten uttalelse fra kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. Som anleggstiltak menes oppføring av midlertidige, transportable eller permanente bygninger. Anleggstiltak omfatter også tiltak som terrenginngrep, etablering av nye kabeltraseer, opparbeidelse av nye stier, veier, oppføring av gjerder, leke-/idrettsanlegg og lignende som ikke går under begrepet bygninger.

Nødvendige arbeider med eksisterende ledningsnett i området må skje skånsomt. Før det gjøres inngrep i forbindelse med ledningsarbeider, skal det foreligge avklaring med kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. I tilfeller der det er motsetning mellom hensynet til kulturminner og hensynet til biologisk mangfold skal kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner gjøre en nærmere avveiing før tiltak iverksettes.

Felling av trær er ikke tillatt. Unntak er trær som er til fare for liv og helse, er til hinder for infrastruktur eller der det er nødvendig for å ivareta eller restaurere slåttemark. Disse kan eventuelt beskjæres eller felles i samsvar med uttalelse fra kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det kan, etter avklaring med kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold, åpnes for skjøtsel av ungskog, for eksempel ved tynning. Eldre trær som må felles eller reduseres kraftig for å ivareta sikkerheten, bør fortrinnsvis stå igjen som høystubber eller legges igjen i nærheten av voksestedet. Unntatt fra dette er tilfeller der dette kommer i konflikt med hensynet til automatisk fredete kulturminner og hensyn knyttet til det historiske parkanlegget, jf. §§ 5 og 6 i denne reguleringsplanen og §§ 3 og 11 i kulturminneloven.

5.2 Fellesbestemmelser for felt N1a, N3a, N4a og N7
Felt N1a, N3a, N4a og N7 skal være offentlige.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det skal utarbeides skjøtselsplan for felt N1a, N3a, N4a og N7. Skjøtselsplanen skal bl.a. gjøre rede for problemstillinger omkring skjøtsel av trær og engvegetasjon, tiltak i forbindelse med bekken i felt N4a (plastring, kanalisering) og bekjempelse av fremmede arter.

I felt N4a skal elementer som tilhører parkanlegget i Den engelske park, slik som broer, benker mv., beholdes eller tilbakeføres. Hvordan dette arbeidet skal foregå, skal fremgå av skjøtselsplan for området.

Eksisterende turveier og stier, broer og støttemurer, skal beholdes og vedlikeholdes for å sikre ferdsel og tilgjengelighet for allmennheten samt ivareta områdenes verdi som kulturmiljø.

Planting eller spredning av fremmede plantearter er ikke tillatt, men det er tillatt å fjerne fremmede arter. Skjøtsel og andre tiltak innenfor disse feltene skal skje i henhold til skjøtselsplanen som er anbefalt av både kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold og kommunal etat med fagansvar for kulturminner.

§ 6 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan være til skade for trær som er større enn 90 cm i omkrets 1 meter over bakken.

§ 7 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)
Innenfor hensynssonen skal Den engelske park bevares som et verdifullt kulturmiljø. Det skal tas hensyn til områdets verdi som kulturmiljø og de bevaringsverdige biologiske verdiene i området. Dette innebærer at parkanleggets vegetasjon, stier og andre parkelementer skal bevares og virkningen av dem skal styrkes dersom dette ikke er i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Alle søknadspliktige arbeider innenfor området skal forelegges kommunal etat med fagansvar for kulturminner til uttalelse før det fattes vedtak.

§ 8 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Området inngår i et område som er fredet i henhold til § 19 i kulturminneloven om fredning av område rundt et fredet kulturminne. Fredningsvedtaket er styrende ved all virksomhet og alle tiltak innenfor båndleggingssonen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 360.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden
Signy Volden, bem

Oslo

S-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.
A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

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

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:
- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.
a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.

Oslo

36079

Forslag til bebyggelsesplan for Guldberglia Felt F,Skøyen vest, Endring av reguleringsplan.

36079 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197902976

Vedtaksdato: 06.12.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

33980

Forslag til mindre vesentlig endring av gangvei 9115,Skøyen vest.

33980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198002983
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V290609N2

Mindre vesentlig endring i reguleringsplan vedtatt 26.11.1979, S-2437, Skøyen Vest, bytting av arealer. Del av Prinsessealléen 75 m.fl.

V290609N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200900519
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2437, 200900519

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

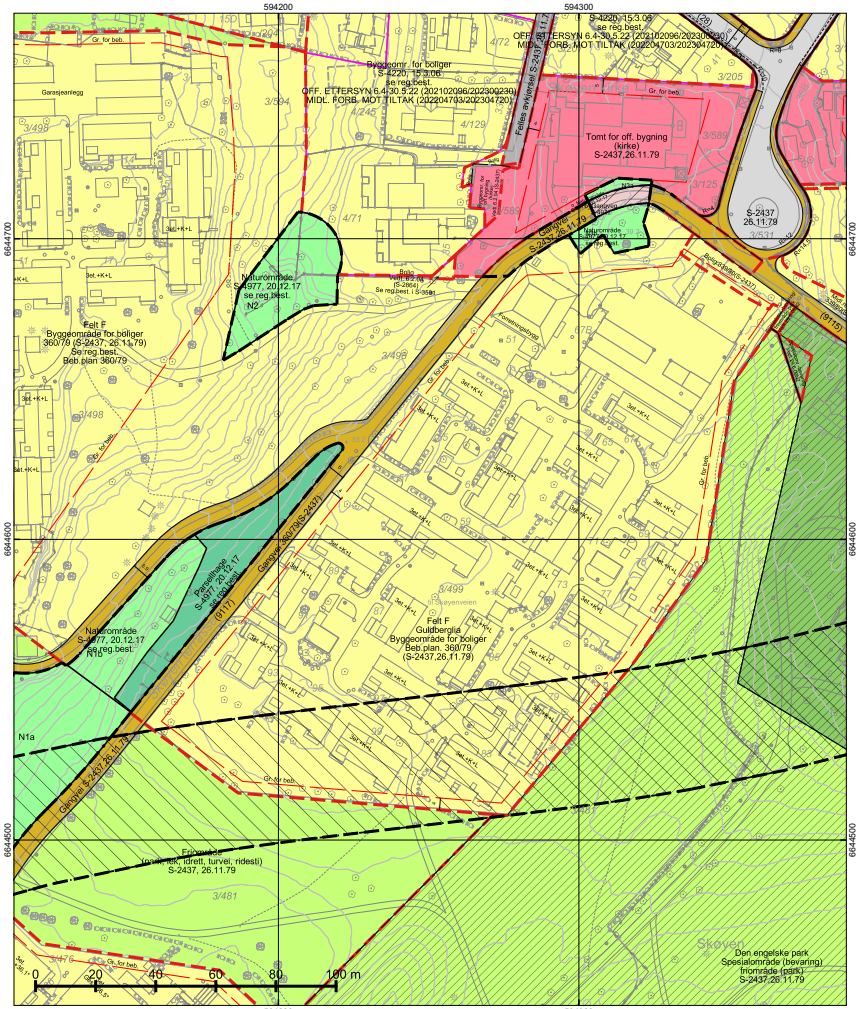
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139037/ 86506541
Deres ref.: 197635
Adresse: SKØYENVEIEN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/499

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139037/ 86506541
Deres ref.: 197635
Adresse: SKØYENVEIEN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/499

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1630 - Parsellhage
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3020 - Naturområde

- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

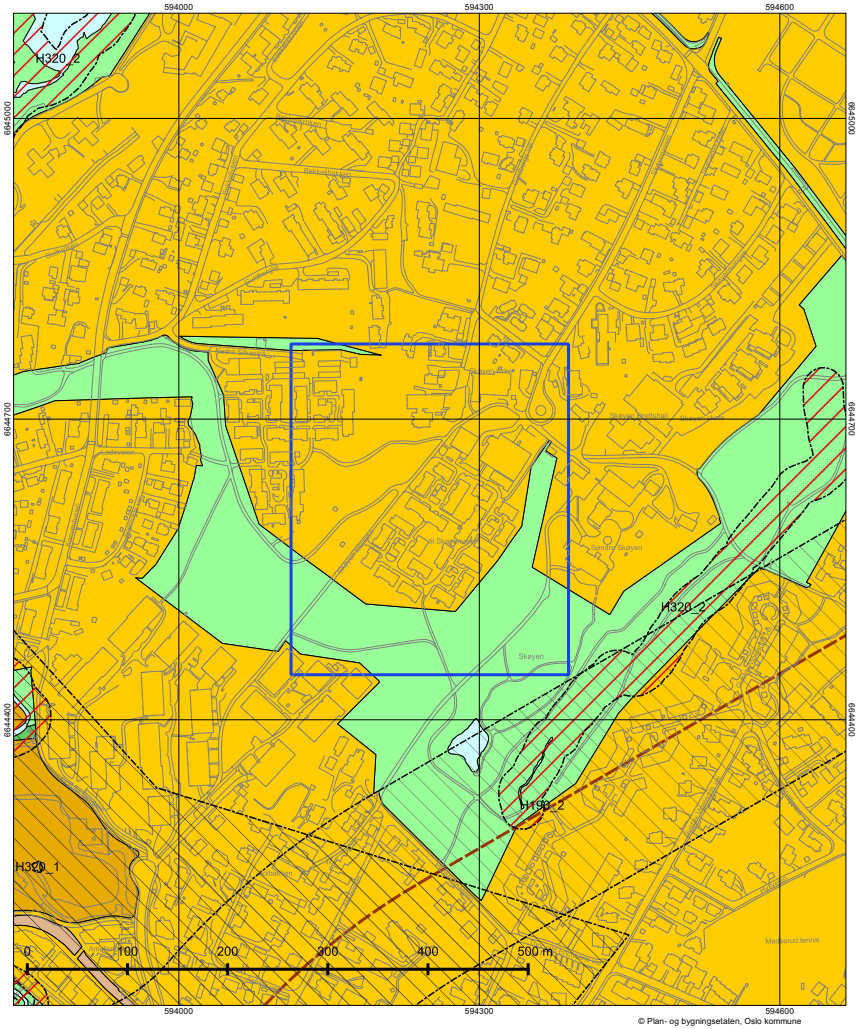
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139037/ 86506541
Deres ref.: 197635
Adresse: SKØYENVEIEN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/499

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139037/86506541
Deres ref.: 197635

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA BASILIER
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0112/25
Vår referanse: 3688318/25839549
Bestilling: C3 2025-02-27 (5) 95

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
66268	105	28.10.1985	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	499	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/66268/105
Uthentet 2025-02-27 10:18
Side 1 av 2

B R U K S R E T T S A V T A L E

mellom Øvre Silkestrå Borettslag (nedenfor kalt utleieren) og A/S OBOS-Forretningsbygg (nedenfor kalt leieren).

§ 1. Arealet.

Utleieren gir med dette leieren bruksrett til et areale på ca. 1 250 m² av sitt festeområde gnr. 3, bnr. 499 i Oslo, hvor leieren i henhold til reguleringsplan har ført opp et ferdigstilt liggende butikklokale.

§ 2. Bruksrettens varighet.

Bruksretten er 80 år fra 1.5.82. Leieren har rett til fornyelse av bruksretten, dersom utleieren får fornyet sitt festeforhold med Oslo kommune for eiendommen, eller utleieren innløser sitt festeforhold.

§ 3. Avgift for bruksretten,

Leieren betaler i årlig avgift samme beløp pr. m² grunnareal for sitt bruksareale, ca. 1 250 m2, som utleieren betaler i feste-avgift pr. m² av gnr. 3, bnr. 499.

§ 4. Skatter m.v.

Leieren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på bruksarealet eller den bygning som leieren eier på bruksarealet.

Leieren betaler en forholdsmessig andel av vedlikehold av atkomst-veier til bruksarealet. Andelen skal stå i forhold til bruks-arealets andel av hele gnr. 3, bnr. 499 d.v.s. $\frac{1\ 250\ m^2}{22\ 500\ m^2}$.

§ 5. Parkeringsplasser.

Det er regulert for parkering til forretningsbyggets kunder, 16 plasser. Plassene brukes utenom butikkens åpningstid av borettslagets gjester.

Leieren har betalt andel av opparbeidelse av disse plassene med kr 120 000,- i tillegg til å betale sine egne utomhusarbeider, som bl. a. omfatter 4 parkeringsplasser ved bilbrygge.

For bruk av disse plasser og vedlikehold betaler leieren pr. plass pr. år kr 300,-, totalt kr 4 800,-.

Dette beløpet skal reguleres hvert år med samme stigning eller fall som finner sted i SSB's levekostnadsindeks pr. 15.1. i for-hold til foregående år. Første regulering finner sted 15.1.85.

Oslo, den 15. november 1983

Øvre Silkestrå Borettslag — A/S OBOS-Forretningsbygg

Ulf Holm — Anne Haldorsen — Tor E. Haug — Vally Børnich

I p.m.t. vedtak i boligutvalget av 9.10.84 sak 327 samtykker Oslo kommune i at bruksrettsavtalen tinglyses.

Oslo, 18. mars 1985

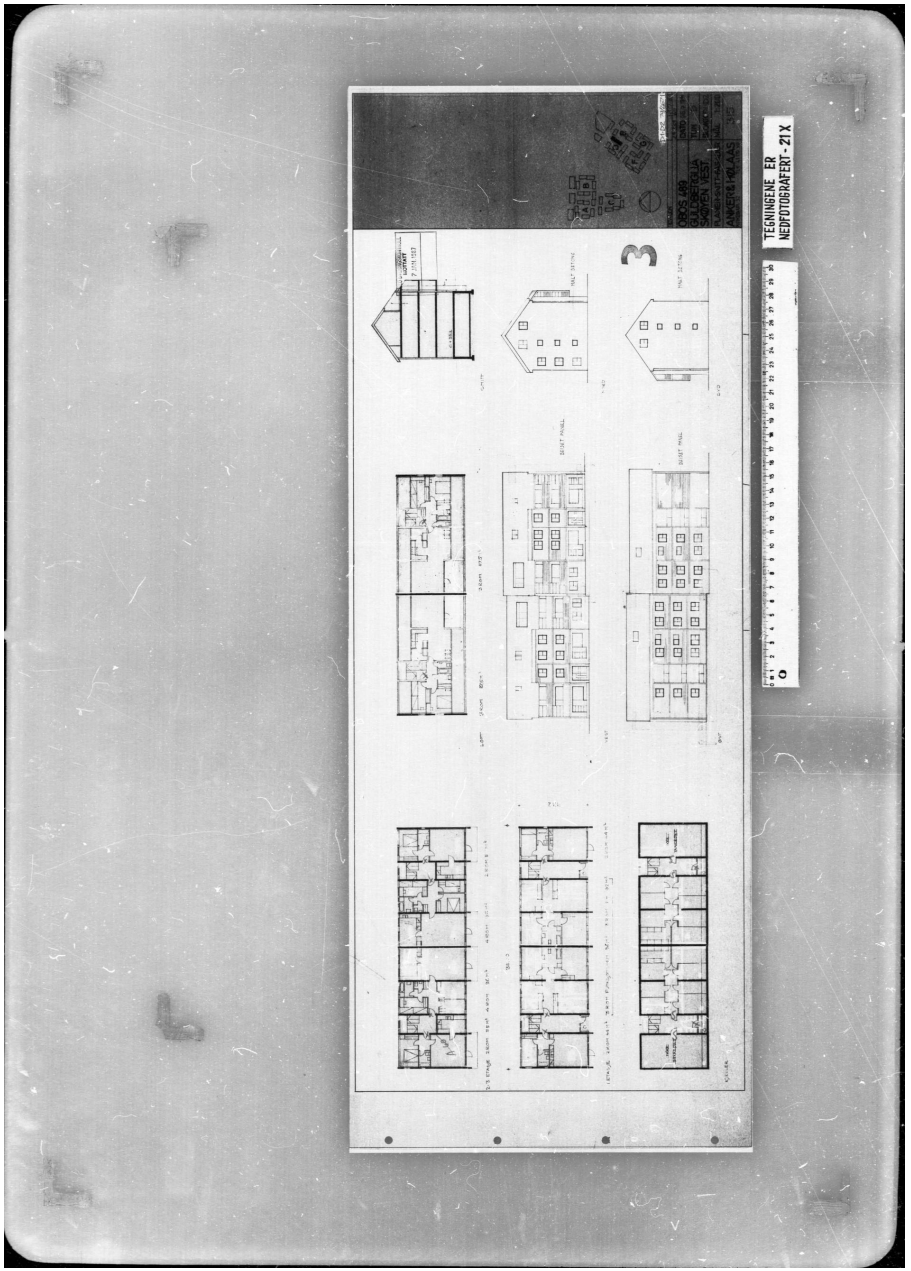
Halvor Fossum
boligdirektør

Annette Thorsen Mohr

BYGNINGSRÅDET I OSLO
MOTTATT 85 03 20
FOR BOKFØRING

Rett avskrift bekreftes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/66268/105
Uthentet 2025-02-27 10:18
Side 2 av 2


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

OV/bs

Oslo, den
29.januar 1988.

FERDIGATTEST

[For nybygg og større arbeider]

Arbeidssted
Gnr.3, bnr.499, Skøyenveien 61-63 (Blokk D1+D2)

Journalnr.
79/2671

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.1.88

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Byggeleder
Ark.ne Anker & Hålaas, Kirkegt.32, Oslo 1

Ansvarshavende
Ing.Jon Holt, Bærumsveien 473, 1351 RUD

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 111 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

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***

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 angrerett** 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.

Oppdragsnummer: 8-0112/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skøyenveien 63 0375 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 499 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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

NORDVIK

nordvikbolig.no