# Vedtekter

for Nedre Silkestrå borettslag org nr 948444992

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Det er ikke tillatt å montere parabolantennen synlig, for eksempel oppheng på vegg. Parabolantennen kan plasseres på verandaen, under rekkverkets høyde.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret gjennomfører ordinær generalforsamling på en tid som gjør det mulig for flest mulig beboere å delta. Møtet skal ikke gjennomføres på tidsrom med ferie eller offisielle fridager.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

# Tilstandsrapport

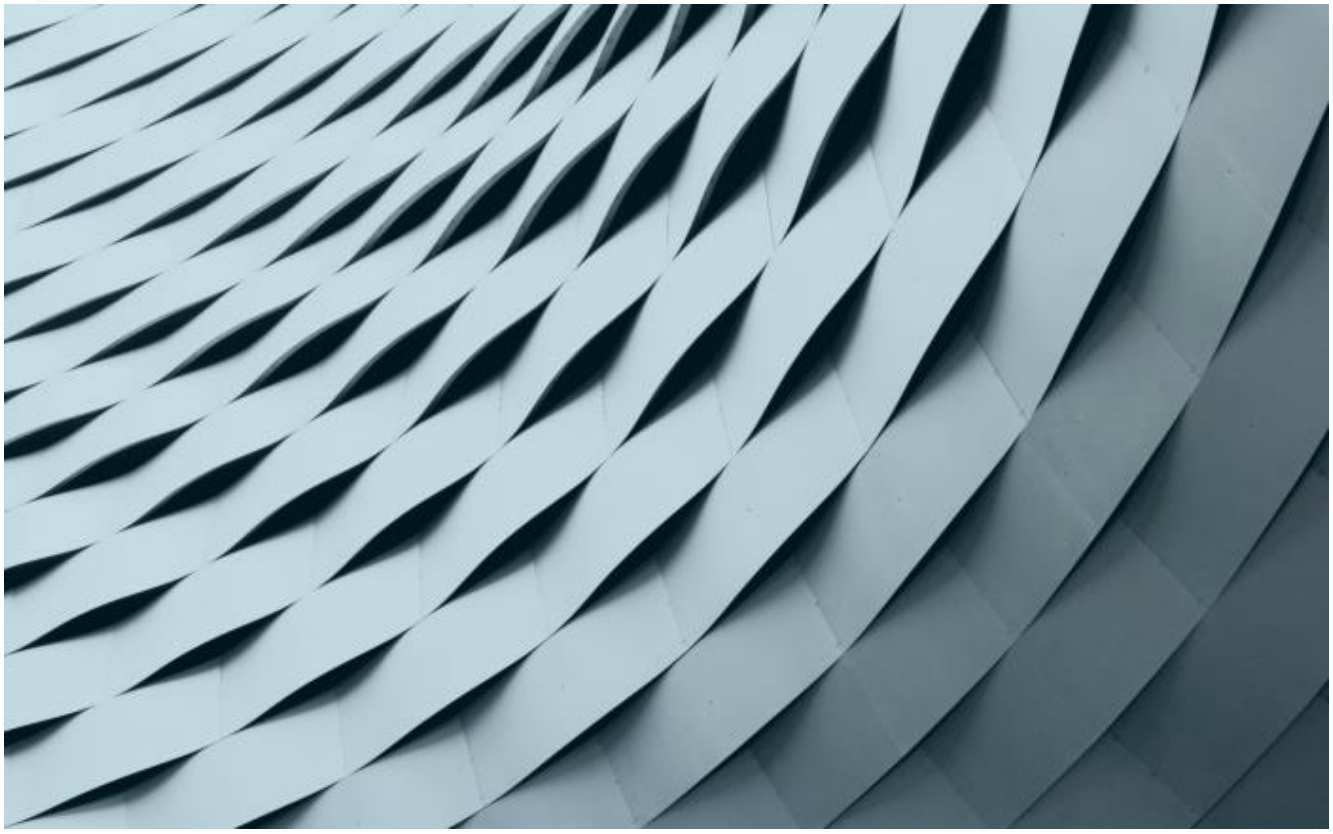
En del av Norske Boligrapporter

Nedre Silkestrå 11, 0375 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 498

**Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 92 m²**



**Befaringsdato:** 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1621 **Referansenummer:** AF8970

**Foretak:** BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

**Rapportansvarlig**

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med trepanel og profilerte stålplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad og wc.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

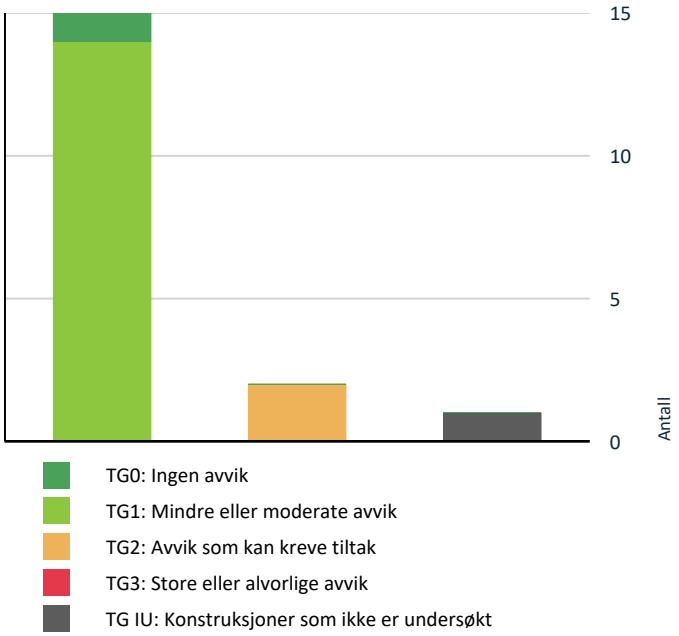
## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Overflater** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1983

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass, produsert i 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,38 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom luke i wc mot dusjsonen. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Platetopp med integrert ventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun avtrekk via platetoppen, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

# SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Fliser på gulv og vegger.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.
Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet og mot badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler og spalteventiler i vinduer.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

# Tilstandsrapport

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

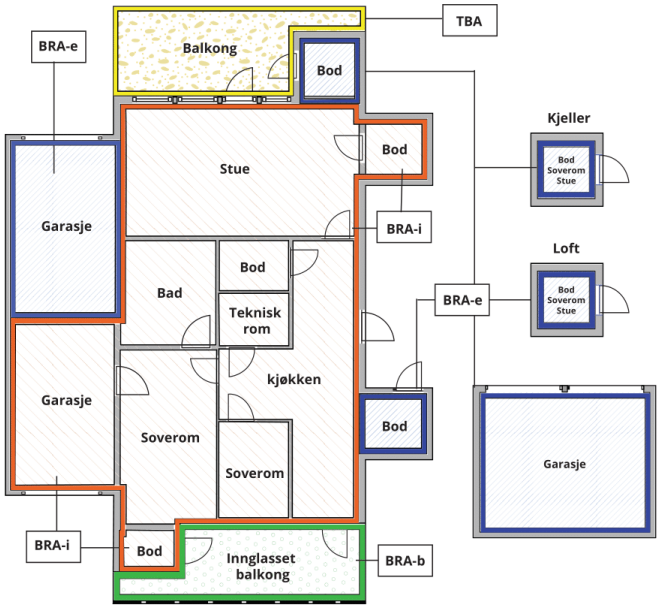
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 92 | | | 92 | 8 |
| Kjeller | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **92** | **8** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **100** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Leiligheten er omfattende pusset opp.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.5.2026 | Martin Sjønnesen<br>Representant - Sirak | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Nedre Silkestrå 11

**Hjemmelshaver**
Nedre Silkestrå Borettslag

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.05.2026 | |
| 2 | 12.05.2026 | |
| 3 | 18.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 490
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juli kl. 16:00 og lukker 6. juli kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/490

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Styret inviterer til ekstraordinær generalforsamling for å behandle noen presisseringer i vindusprosjektet.
Saken løftes opp på nytt på grunn av

1. Det har blitt reist spørsmål om usikkerhet rundt hva det faktiske vedtaket/saken omhandlet.
2. Etter vedtak fra mai 2025 har kommet ytterligere informasjon som endrer betingelsene fra det opprinnelige vedtaket

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utskifting av vinduer - Presisering av vedtak fra ordinær generalforsamling avholdt 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg, Rådgiver OBOS, er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Claus Thomas Wiese og Therese Koppang er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Utskifting av vinduer - Presisering av vedtak fra ordinær generalforsamling avholdt 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.07.25
**Selskapsnummer:** 490 **Selskapsnavn:** NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Anders Nicolai Trætteberg, Rådgiver OBOS, er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Claus Thomas Wiese og Therese Koppang er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen gir styret mandat til å gå videre med vindusprosjektet slikt det er beskrevet, og gir samtidig fullmakt til å ta opp lån inntil 29 500 000 NOK for å finansiere prosjektet.

☐ For

☐ Mot

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 490
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/490

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Analoge stemmer leveres til styret.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Steinar Finnebraaten og Aslaug Margrethe Vassbotn er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

### Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

---

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
**Selskapsnummer:** 490 **Selskapsnavn:** NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Steinar Finnebraaten og Aslaug Margrethe Vassbotn er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av revisor**

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948444992
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Steinar Finnebraaten og Aslaug Margrethe Vassbotn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# NEDRE SILKESTRÅ

# BORETTSLAG

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

1. Bofellesskap

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

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

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

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

2. Ro i leilighetene og på fellesområdene - nabovarsel

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

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

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

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

3. Kjøring på gangveiene

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

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

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

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

Det er forbudt å parkere på gangveiene og på tunene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Fellesområdet

Fellesområdet er vår felles eiendom og bruksområde for alle beboere.

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

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

6. Fasader

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

Noen endringer kan det søkes om til styret:

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

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

- Takvinduer på loftsleiligheter: Ved innsetting av ikke originale vinduer gjøres særskilt oppmerksom på at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold av disse. Andelseier er også erstatningsansvarlig for skader som følge av feilmontering eller bruk av vinduene.

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

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

7. Oppgangene og fellesareal i kjeller

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

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

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

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

Det oppfordres til dugnader i oppgangene.

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

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

8. Fellesvaskeri

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

9. Henvendelser til styret

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

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

10. Blomsterpotter og lignende på veranda

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

11. Avfall/sanitær

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

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

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

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

12. Internett og TV

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

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

13. Dyrehold

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

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

14. Framleie

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

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

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

15. Opprykk - Intern forkjøpsrett

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

16. Ansvar

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

17. Vaktmester

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

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

18. Styret

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

19. Overholdelse

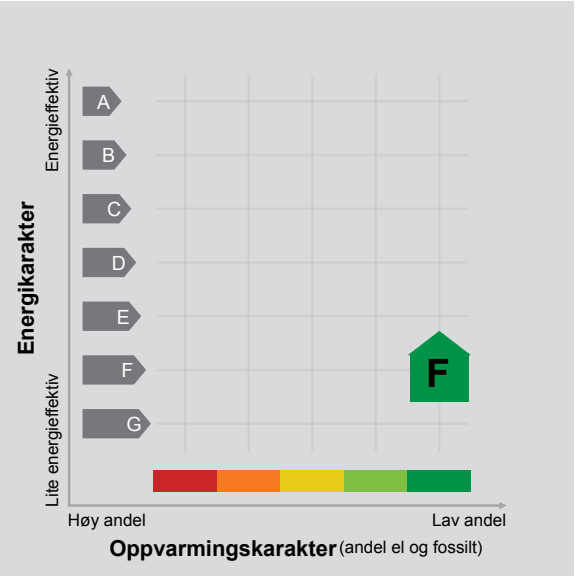
Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Beboere er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene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

20. Fryser / kjøleskap i kjellerbod

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 0375 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 3 |
| Bruksnummer | 498 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80879172 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-241170 |
| Dato | 20.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1982 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 91 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*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.*

*Plikten 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 enheter (4)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Nedre Silkestrå 6 | 80879172 | H0202 | 0 | 0 | 52 |
| Nedre Silkestrå 11 | 80879164 | H0202 | 0 | 0 | 56 |
| Nedre Silkestrå 6 | 80879172 | H0302 | 0 | 0 | 94 |
| Nedre Silkestrå 11 | 80879164 | H0302 | 0 | 0 | 98 |

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

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 62 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 13 m² |
| Oppvarmet BRA | 91 m² |
| Totalt BRA | 91 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 218 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,30 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,40 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 14,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,08 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 61,2 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 2.3.2016 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

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

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 18 131 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 199,24 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 14 394 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 199,24 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 18 131 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 | 4 737 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 13 393 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 18 131 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 26,0 % |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260268 |
| Addresse | Nedre Silkestrå 11 | | |
| Postnr. | 0375 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Jonathan Matusala Asmerom | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Teclezghi Asmerom

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Jonathan Asmerom

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1983

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

32

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Total oppussing av bad og toalett.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

VVS kompaniet AS og Buskerud Vann og ventilasjon AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt membran er/ble lagt.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt sluk er/ble lagt.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt el-anlegg i bad med varmekabler, spotter, bryter og stikk kontakter. Bad og toalett har ny el-anlegg.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Oslo Viken Elektro AS

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alle rør i bolig har blitt skiftet ut og oppgradert. Dette ink. kjøkken, bad og toalett.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilstandsraport.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Boligkonsult, den 11/5/26.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Det var ingen avvik oppdaget.

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Full utskiftning av vinduer i forbindelse med borettslagets ønske. Blitt gjort i 2026.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Takst og Vindu Spesialisten AS.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt el-anlegg ettersom boligen har fått en total oppussing fra topp til tå.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Oslo Viken Elektro AS

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Det ble gjort 2026. Boligen har blitt totalt oppusset med nytt gulv nye vegger, nytt kjøkken, nytt bad, nye fliser i entreen/gang, nye vinduer og balkong dør. dør

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Jonathan Matusala Asmerom*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 490
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

7. mai 2026 kl. 18:00, Smestad skole, Konventveien 27.

**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 møtet. 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.

**Smestad skolen, Filmsalen**

Filmsalen ligger i underetasjen ved inngang H i bygg 3, som ligger i skolegården til Smestad skolen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Historisk vedlikehold og rehabilitaring.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

---

Sak 7

## Oppdatering av Husordensregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Høsten 2025 mottok styret innspill fra en beboer om at Husordensregler var noe utdatert, for eksempel informasjon om det gamle søppelsuget eller TV-avtale.
Styret har revidert reglene slik at følgende punkter er oppdatert:

- 1) Bofelleskap; se punkt 9. Henvendelser til styret;
- 2) Ro i leilighetene - nabovarsel; ved særlig støyende virksomhet;
- 4) Garasje- elbil-lading; om fellesarealer og felles ladesystem;
- 9) Henvendelser til styret; oppdatert kontaktinformasjon;
- 11) Avfall/sanitær; fjernet informasjon om søppelsuget;
- 12) Internett; fjernet informasjon om TV;
- 14) Framleie; lenke til søknad om bruksoverlatting;
- 18) Styret, flyttet til 9) Henvendelser til styret

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer.

**Styrets innstilling**
Styret støtter oppdatering av husordensreglene og har selv utarbeidet revidert versjon.

**Forslag til vedtak**
Reviderte husordensregler godkjennes av generalforsamlingen

**Vedlegg**
3. HUSORDENSREGLER_revidert_07.05.2026.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er ikke klar pr. utsendelse av innkalling, og vil derfor fremlegges på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

---

# Styrets årsrapport

### Styret 2025/2026

**Styremedlemmer:**

- Aida Cortes Lopez, (styreleder), Nedre Silkestrå 18
- Olav Goffeng Aagaard (nestleder), Nedre Silkestrå 24
- Carl Henrik Engel Sagstad, Nedre Silkestrå 17
- Ane Garborg Tronsaune, Nedre Silkestrå 21
- Synnøve Bråthen, Nedre Silkestrå 5

**Vararepresentanter:**

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

**Valgkomité:**

- Eli Brox, Nedre Silkestrå 5
- Ernst Frøyn, Nedre Silkestrå 15
- Therese Koppang, Nedre Silkrestrå 10

**Velferdskomité:**

- Debbi Teilman, Nedre Silkestrå 12
- Frederic Menard Lindboe, Nedre Silkestrå 4
- Gudrun Emilie Goffeng, Nedre Silkrestrå 24
- Kristin Syversen Laudal, Nedre Silkestrå 8
- Thea Nathalie Finstad, Nedre Silkrestrå 5

### Vaktmester og driftsleder

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

Denne årsrapporten gjelder for perioden 01.mars 2025 – 14.april 2026

### Styremøter

I perioden har styret gjennomført 17 styremøter. Det inkluderer konstituerendemøte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Driftsleder Thor Gardarsson har også deltatt på styremøtene. Styret har hatt et godt samarbeid med OBOS-rådgiver Anders Nicolai Trætteberg.

Styrets representant i Nedre Silkestrå barnehage har vært Ane Garborg Tronsaune.

Mellom styremøtene har styret ukentlig kontakt om løpende saker og har, sammen med driftsleder, tett oppfølging med leverandører av ulike tjenester.

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

### Kommunikasjon

Styret bruker hovedsakelig Vibbo som kommunikasjonskanal og oppdaterer informasjon om tjenester og vedlikeholdsprosjekter etter behov.

I 2025 har styret publisert et sommerbrev.

Noen andelseiere har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og dets forretningsfører. Styret har hengt opp viktige beskjeder i oppgangene og lagt innkallinger til ordinær og ekstraordinær generalforsamling i postkassene til dem dette gjelder for.

Styret har fått gode innspill om hvordan vi kan forbedre kommunikasjonen om styrevedtak som påvirker spesifikke beboere direkte. Innspillene påvirker positivt det videre arbeidet og vi er takknemlige for engasjerte andelseiere og beboere som bidrar til å skape bomiljøet vi ønsker oss.

Styret oppfordrer beboerne til å komme med innspill og spørsmål. Om beboere finner utdatert eller mangler informasjon, ta gjerne kontakt:

- https://vibbo.no/nedre-silkestra/kontakt
- E-poster til styret kan sendes til nedresilkestra@styrerommet.no
- Henvendelser på papir til styret kan legges i postkassen på porten ved nedgang til Vaktmesternes kontor i nr 7.

Styret har som mål å besvare henvendelser så raskt som mulig. Styremøter gjennomføres ca. en gang per måned/hver tredje uke, saker behandles fortløpende i møtene.

### Vedlikeholdsarbeid

Styret har fokusert på gjennomføring av planlagt arbeid i henhold til tidligere innhentet kunnskap. Hovedtiltakene har vært relatert til drenering, tak, vinduer og garasje. I tillegg har styret jobbet mye med oppgradering av infrastruktur for el-lading av biler.

### Drenering

Dreneringsarbeider ble gjennomført våren 2025. Det er satt luftavfuktere i noen kjellere.

### Tak

Det er blitt satt inn mønebånd på alle tak.

### Garasjeanlegget

Styret har satt i gang forberedelser til rehabilitering av betong i garasjeanlegget. OPAK har utarbeidet tilbudsforespørselen som styret vil benytte høsten 2026.

Rehabilitering er planlagt våren 2027 for å unngå ulempene det vil medføre for beboere å igangsette to store vedlikeholdsprosjekter samtidig. Tilbudene hentes så nærme utførelse som mulig for å sikre riktig prising. Mer informasjon kommer i løpet av høsten 2026.

Forberedelser til rehabilitering av betong i garasjen har inkludert vurdering av ventilasjonsanlegg og brannsikkerhet. Brannporten som deler garasjen i to er reparert og lukkes ved deteksjon av røyk.

Det har vært en del utfordringer med garasjeporten og skinnene er nå byttet ut.

### Annet vedlikehold

Det har blitt satt opp demonterbare overbygg ved de oppgangene som sliter med istappdannelse over inngangspartiet vinterstid.

Bommer ved inngangen til blått og rødt tun vedlikeholdes etter behov.

Lekeplasser inspiseres jevnlig og vedlikeholdes ved behov.

### Vindusprosjektet

Det er igangsatt et større prosjekt for utskifting av vinduene i borettslaget. Prosjektet gjennomføres av entrepenør Takst & Vindu, og styret har leid inn OPAK som prosjektleder og byggherrerepresentant for oppfølging inn i og gjennom byggeperioden.

Alle vanlige vinduer (stue, kjøkken, soverom), balkongdør, baderomsvinduer og vinduer i oppgangene skiftes.

Prosjektet gjennomføres tun for tun, der tunene brukes som riggplass.

Prosjektet er lånefinansiert, som er hovedårsaken til at fellesutgiftene ble økt i januar 2026.

### Ladeanlegget til elbilene

Borettslaget ladeanlegg har i 2025 gjennomgått noen endringer og oppgraderinger.

I 2025 ble en stor andel av de eldre og utgående EO-laderne skiftet ut med nyere Zaptec-ladere, av Aarnes Elektro AS. Dette inkluderer laderne på gjesteparkerings- plassene ,og en god del av de private laderne.

Styret har også gått over til ny operatør, som har kompetanse til å operere begge ladesystemene parallelt.

Styret har fått signaler fra både installatør og operatør om at systemet for de gamle laderne har mangelfull støtte fra produsent EO, og at det kan gå i stykker den kommende tida, fordi produsentene ikke lenger støtter systemet.

### Leverandører og tjenestetilbud

#### Norgespris

Styret har tegnet avtale om Norgespris både for fjernvarme og felles strøm.

I forbindelse med overgang til ny operatør for elbilladere, har borettslaget nå selv strømavtalen for garasjen gjennom strømleverandør Entelios AS, inkl. strøm til laderne. Det siste faktureres og krediteres til borettslaget gjennom ladeoperatør Plugpay AS.

#### Postpakkelevering

Vi har post-pakkeautomater fra Posten og PostNord ved trappen til garasjen bak rødt tun. Avtalen med Posten/Bring er fornyet. Avtalen er tidsubestemt og gebyrfri. Borettslaget får ikke inntekter gjennom den.

Postboksene vil flyttes en periode mens garasjeanlegget rehabiliteres våren 2027.

#### Renhold

Borettslaget har hatt avtale med Rene trapper AS om renhold av fellesarealene siden 2021. Styret har sammenlignet avtalen med alternative tilbud. Styret har kommet fram til at borettslaget fortsetter samarbeidet med leverandøren med utgangspunkt i pris, resultat og standardbetingelser for bærekraftige innkjøp, OBOS.

#### Forsikring

Styret vurderer mulighet for å bytte forsikringsleverandør da kostnader knyttet til dette har økt det siste året. Styret har ikke vedtatt noen endring når årsrapporten går til trykk.

### Bæreevne garasjedekket

Det er våren 2026 utført en bæreevnevurdering av innkjøring på eksisterende garasjedekke. Formålet har vært å avklare hvilke kjøretøylaster dekket kan tåle, samt å gi et tydelig grunnlag for eventuell bruk. Vurderingen er gjennomført av Rambøll AS og er basert på tilgjengelige tegninger, eksisterende statisk dokumentasjon og nye beregninger utført i samsvar med gjeldende Eurokoder. Det konkluderes med at garasjedekket er dimensjonert godt, for boggilaster opp til 20 tonn, og oppfyller veilederen til Brann- og redningsetaten i Oslo kommune.

### Bergsikring barnehage

Skred AS har på oppdrag fra Nedre Silkestrå borettslag gjort en vurdering av nødvendig utbedring av en bergskjæring i bakkant av Nedre Silkestrå barnehage. Det ble utført en befaring og vurderinger av sikringstiltak og vedlikehold av bergsikringen. Styret følger opp gjennomføring av tiltak i samarbeid med driftsleder.

### Velferdskomiteen

Velferdskomiteen gjør et flott arbeid for fellesskapet og bomiljøet og er limet i Nedre Silkestrå Borettslag. Velferdskomiteen har gjennomført en rekke arrangementer for beboerne.

- Dugnad 13. mai
- Sommerfest 24. august
- Halloween på Silkestrå og fest i barnehagen for alle barnehagebarn
- Julegrantenning 30. november, med Peik, nisse, gløgg, pepperkaker og tur med hest og vogn.

### Økonomisk oversikt

I 2025 har borettslaget budsjettert for å gjennomføre planlagt vedlikehold. Kostnad til Drift og vedlikehold i budsjett var 4 830 000. Budsjettert beløp skulle dekke en enklere rehabilitering av garasjen, men etter videre undersøkelser er det behov for mer omfattende tiltak, som resulterte i at prosjektet ble utsatt, som tidligere nevnt.  Faktisk kostnad til Drift og vedlikehold endte på 2 560 980, hvorav brorparten relaterer til dreneringsarbeid og skifte av mønebånd.

### SVS-saken

Borettslaget inngikk i 2022 avtale om å tre ut som bruker av SVS søppelsuget. Avtalen innebar at borettslaget skulle betale en årlig kompensasjon på kr. 275 000,- fra 2021 til 2027 når SVS avtalen opphører. I januar 2023 sluttet søppelsuget å fungere, og søppelsuget har ikke vært i bruk siden. I avtalen fra 2022 var det tatt inn en klausul om at: «Ved førtidig opphør av driften tilknyttet SVS, bortfaller årlig kompensasjon som beskrevet i punkt 3 ovenfor, med virkning fra faktisk opphørsdato».

Borettslaget besluttet med henvisning til denne formuleringen å holde tilbake betalingen fra 2024 og fremover. Borettslaget og SVS klarte ikke å bli enige om driftsstansen i 2023 gikk inn under betegnelsen «førtidig opphør» nevnt ovenfor. Konflikten ble derfor bragt inn for Oslo tingrett. I mai i år inngikk borettslaget og SVS rettsforlik. Forliket omfatter også rettskostnadene. Som fullt og endelig oppgjør i saken betaler Nedre Silkestrå Borettslag NOK 645 000 til SVS (for 2024, 2025 og 2026). Hver av partene dekker egne sakskostnader. Borettslaget får dekket de vesentligste saksomkostningene gjennom rettshjelpsforsikringen.

### Fremtidig vedlikehold

### Garasjeanlegget

Som nevnt i årsrapport 2025 er garasjerehabilitering nødvendig vedlikehold som vil innebære låneopptak for borettslaget. Styret innhenter tilbud fra ulike entreprenører ila høsten 2026, i samarbeid med fageksperter på betong rehabilitering i OPAK.

### Fornyelse av fellesvaskeriet

Styret foreslo ved årsmøtet 2022 å avvikle fellesvaskeriet i nr.23. Saken ble trukket grunnet beboernes ønske om å beholde og oppgradere fellesvaskeriet. Styret og driftsleder har tidligere samarbeidet med vaskerigruppen, som har blant annet besøkt OBOS-Livingslab for å se på deres løsning der.

Styret har nå vedtatt innkjøp av nye maskiner, betalingsløsninger (mobil app og kort automat) og felles digitalt nøkkelsystem (OBOS mobilnøkkel) ved siden av ordinær nøkkel. Målet er å gjøre fellesvaskeriet tilgjengelig for alle.

### Borettslagets grøntanlegg

Styret har fortsatt det gode samarbeidet med anleggsgartner Pål Lindland, og Oslo Park og Hage AS. Pål og Thor er i dialog gjennom hele sesongen og søker å fange opp beboernes ønsker, samt effektuere styrevedtak.

Styret jobber med å få på plass en grønn-plan som forener HMS, trivsel og biomangfold i samarbeid med driftsleder, beboere og relevante fagpersoner.

Styret setter pris på det gode samarbeidet med Øvre Silkestrå. Vi har fortsatt ordningen med å eie en del store redskaper i sameie med dem, slik som traktor, feiemaskin, gressklipper osv. Vi deler kostnader gjennom viderefakturering i samarbeid med OBOS-rådgiver.

### Nedre Silkestrå Parsellhagelag

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

Informasjon om parsellhagelaget kan fås ved henvendelse til parsellhagelagets styre:
nedre.silkestra.parsell@gmail.com

Til generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Silkestrå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 15. april 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

# NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
# ORG.NR. 948444992, KLIENTNR. 490

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **2 900 266** | **1 451 320** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -415 972 | 1 575 257 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -129 739 | -119 330 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -6 361 | -6 981 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-552 072** | **1 448 946** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 348 194** | **2 900 266** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 2 842 451 | 4 008 006 |
| Kortsiktig gjeld | | -494 257 | -1 107 740 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 348 194** | **2 900 266** |

## NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
## ORG.NR. 948444992, KLIENTNR. 490

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 004 416 | 9 939 193 | 9 754 000 | 11 134 944 |
| Ladeinntekter elbil | | 60 994 | 0 | 0 | 150 000 |
| Andre inntekter | 3 | 49 970 | 218 067 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **10 115 380** | **10 157 260** | **9 754 000** | **11 284 944** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -798 662 | -731 804 | -882 000 | -904 800 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -200 000 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 750 | -14 500 | -16 000 | -16 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -206 630 | -198 685 | -210 000 | -215 500 |
| Konsulenthonorar | | -323 657 | -231 316 | -250 000 | -300 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 560 980 | -681 709 | -4 830 000 | -32 350 000 |
| Forsikringer | | -618 661 | -471 475 | -545 000 | -692 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -2 068 478 | -1 962 762 | -2 180 000 | -1 898 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -20 335 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | | -370 000 | -275 000 | -275 000 | 0 |
| Energi/fyring | 9 | -2 042 312 | -2 124 047 | -2 250 000 | -2 100 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -317 196 | -724 068 | -314 000 | -330 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -531 498 | -560 300 | -664 000 | -684 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 171 159** | **-8 175 667** | **-12 716 000** | **-39 790 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-55 779** | **1 981 593** | **-2 962 000** | **-28 505 856** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 89 152 | 67 643 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -449 345 | -473 980 | -694 000 | -1 594 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-360 193** | **-406 337** | **-694 000** | **-1 594 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-415 972** | **1 575 257** | **-3 656 000** | **-30 099 856** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 0 | 1 575 257 | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -415 972 | 0 | | |

**NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948444992, KLIENTNR. 490**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 62 300 000 | 62 300 000 |
| Tomt | | 1 854 270 | 1 854 270 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 5 | 5 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 274 695 | 222 345 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **64 428 970** | **64 376 620** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 29 062 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 8 618 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 8 315 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 752 031 | 1 045 643 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 12 199 | 12 157 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 16 465 | 19 532 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 044 822 | 2 625 385 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | | 0 | 276 227 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 842 451** | **4 008 006** |
| **SUM EIENDELER** | | **67 271 421** | **68 384 626** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 146 * 100 | | 14 600 | 14 600 |
| Opptjent egenkapital | | 28 876 494 | 29 292 466 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **28 891 094** | **29 307 066** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 7 614 561 | 7 744 300 |
| Borettsinnskudd | 17 | 30 014 400 | 30 014 400 |
| Annen langsiktig gjeld | | 257 109 | 211 120 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **37 886 070** | **37 969 820** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 6 541 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 364 003 | 705 755 |
| . | | | |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000) | | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 42 111 | 49 222 |
| Påløpte renter | | 2 249 | 2 534 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | | 0 | 276 227 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 79 353 | 74 002 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **494 257** | **1 107 740** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **67 271 421** | **68 384 626** |
| | | | |
| Pantstillelse | 20 | 38 743 500 | 38 743 500 |
| Garantiansvar | 21 | 1 460 115 | 1 971 428 |

Oslo, 13.04.2026
Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Aida Cortes Lopez
/s/ Carl Henrik Engel Sagstad /s/ Olav Goffeng Aagaard /s/

Synnøve Bråthen /s/ Ane Garborg Tronsaune /s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 250 912 |
| Oppvarming | 2 100 504 |
| Felleskostnader | 7 339 392 |
| Internett | 313 608 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **10 004 416** |

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

| | |
|---|---|
| Erstatning fra Tryg forsikring | 49 970 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **49 970** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -554 919 |
| Påløpte feriepenger | -79 353 |
| Arbeidsgiveravgift | -134 021 |
| Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) | -16 186 |
| Personalforsikring | -9 983 |
| Yrkesskadeforsikring | -4 200 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-798 662** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -300 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-300 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -8 465 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -12 750 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-12 750** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Bakken Bygg og Tømrermester AS | -1 305 265 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-1 305 265** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -729 877 |
| Drift/vedlikehold VVS | -44 605 |
| Drift/vedlikehold elektro | -213 006 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -170 735 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -63 498 |
| Egenandel forsikring | -33 994 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 560 980** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -251 083 |
| Vann- og avløpsgebyr | -1 668 517 |
| Renovasjonsgebyr | -148 878 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 068 478** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -234 198 |
| Fjernvarme | -1 808 114 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-2 042 312** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -5 800 |
| Container | -16 062 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 202 |
| Annen leiekostnad | -9 600 |
| Håndverktøy | -8 442 |
| Annet driftsmateriale | -11 175 |
| Renhold ved firmaer | -326 112 |
| Andre driftskostnader | -38 325 |
| Trykksaker | -8 292 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -8 465 |
| Andre kontorkostnader | -6 145 |
| Telefon, annet | -4 907 |
| Drivstoff | -14 383 |
| Vedlikehold biler/maskiner | -22 235 |
| Kontingenter | -32 400 |
| Bank- og kortgebyr | -2 965 |
| Velferdskostnader | -10 987 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-531 498** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 312 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 85 840 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **89 152** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -443 081 |
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -5 264 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-449 345** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 62 300 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **62 300 000** |

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

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Kostpris | 29 391 | |
| Avskrevet tidligere | -29 390 | |
| | | 1 |
| Sandsilo | | |
| Kostpris | 10 412 | |
| Avskrevet tidligere | -10 411 | |
| | | 1 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2019 | 23 125 | |
| Avskrevet tidligere | -23 124 | |
| | | 1 |
| Tilhenger | | |
| Tilgang 2021 | 19 273 | |
| Avskrevet tidligere | -19 271 | |
| | | 1 |
| Ladebokser elbil | | |
| Tilgang 2019 | 157 500 | |
| Avskrevet tidligere | -157 499 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **5** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 8 315 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **8 315** |

**NOTE 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -8 360 473 | |
| Nedbetalt tidligere | 616 173 | |
| Nedbetalt i år | 129 739 | |
| | | -7 614 561 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-7 614 561** |

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -30 014 400 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-30 014 400** |

**NOTE 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -16 465 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -26 257 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-42 722** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -79 353 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-79 353** |

**NOTE 20**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 30 014 400 |
| Pantelån | 7 614 561 |
| **TOTALT** | **37 628 961** |

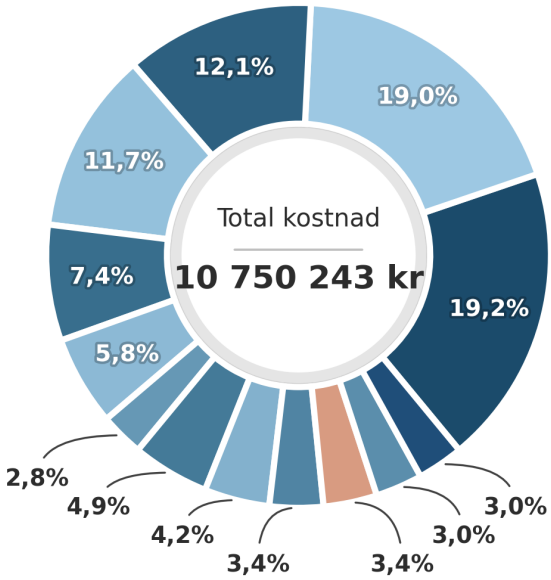
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

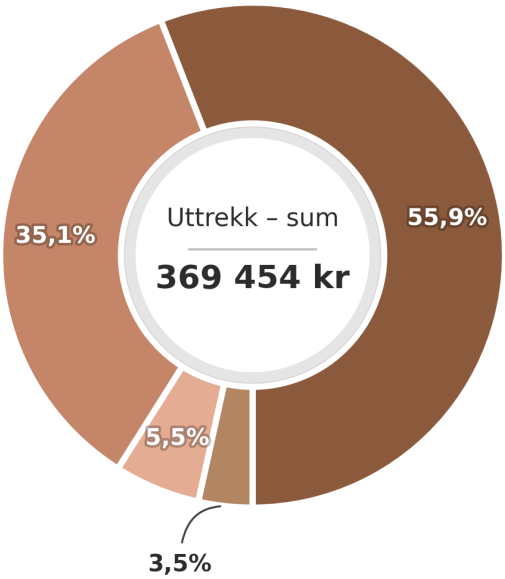
**NOTE 21**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) eier 146/1042 deler av Skøyen Vest Søppelsug SE (SVS). Det er inngått en forliksavtale mellom NSB og SVS og vilkår for forliksavtalen er at NSB ikke deltar i driften. Fullt og endelig oppgjør ble belastet NSB i 2025.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug SE jf. vedtektene § 2. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug SE og utgjør kr. 1 460 115.

# Kostnadsdiagram NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG




| | |
|---|---|
| **Kommunale avgifter** | 2 068 478 kr |
| **Energi/fyring** | 2 042 312 kr |
| **Større rehabilitering** | 1 305 265 kr |
| **Drift og vedlikehold (øvrig)** | 1 255 715 kr |
| **Personalkostnader** | 798 662 kr |
| **Forsikringer** | 618 661 kr |
| **Styrehonorar** | 300 000 kr |
| **Andre driftskostnader** | 531 498 kr |
| **Finanskostnader** | 449 345 kr |
| **Kostnader sameie** | 370 000 kr |
| **Mindre kostnader** | 369 454 kr |
| **Konsulenthonorar** | 323 657 kr |
| **TV-anlegg/bredbånd** | 317 196 kr |




| | |
|---|---|
| **Forretningsførerhonorar** | 206 630 kr |
| **Avdrag på lån** | 129 739 kr |
| **Ladekostnader EL-bil** | 20 335 kr |
| **Revisjonshonorar** | 12 750 kr |

# Kostnadsforklaring – Nedre Silkestrå Borettslag 2025

## Kommunale avgifter

Beløp: 2 068 478 kr

Lovpålagte gebyrer til kommunen, herunder vann og avløp, renovasjon og eventuell eiendomsskatt.

## Energi/fyring

Beløp: 2 042 312 kr

Kostnader til strøm og fjernvarme for fellesarealer og tekniske installasjoner.

## Større rehabilitering

Beløp: 1 305 265 kr

Kostnader knyttet til større bygningsmessige tiltak som går utover løpende vedlikehold. I 2025 gjelder dette tetting av mønebånd.

## Drift og vedlikehold (øvrig)

Beløp: 1 255 715 kr

Løpende drift og ordinært vedlikehold av bygninger og anlegg, herunder VVS-, elektro- og uteområder.

## Personalkostnader

Beløp: 798 662 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift knyttet til ansatte eller engasjerte ressurser i borettslaget. Posten inkluderer også arbeidsgiveravgift på styrehonorar.

## Forsikringer

Beløp: 618 661 kr

Premie for borettslagets bygningsforsikring. Kostnaden påvirkes av dekning, markedsvilkår og skadehistorikk.

## Andre driftskostnader

Beløp: 531 498 kr

Øvrige driftsrelaterte kostnader som ikke inngår i andre kategorier.

## Finanskostnader

Beløp: 449 345 kr

Renter og gebyrer knyttet til borettslagets lån.

## Kostnader sameie

Beløp: 370 000 kr

Borettslagets andel av kostnader i tilknyttet sameie eller fellesanlegg. I 2025 ble det betalt et endelig oppgjør til Skøyen Vest Søppelsug.

## Konsulenthonorar

Beløp: 323 657 kr

Kostnader til alle eksterne konsulenttjenester, herunder teknisk, økonomisk og administrativ bistand, i tillegg til ekstern juridisk bistand.

## TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 317 196 kr

Kollektiv avtale for TV- og/eller bredbåndstjenester som leveres til beboerne.

## Styrehonorar

Beløp: 300 000 kr

Fast godtgjørelse til styrets medlemmer, vedtatt av generalforsamlingen. Dekker styrearbeid og oppfølging gjennom året.

## Forretningsførerhonorar

Beløp: 206 630 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, innkreving av felleskostnader og økonomisk rådgivning.

## Avdrag på lån

Beløp: 129 739 kr

Nedbetaling av lånets hovedstol. Dette er ikke en regnskapskostnad, men en kontantutbetaling som påvirker felleskostnadene.

## Ladekostnader EL-bil

Beløp: 20 335 kr

Drifts- og administrasjonskostnader knyttet til felles ladeanlegg for el-bil. Posten omfatter ikke strømkostnader.

## Revisjonshonorar

Beløp: 12 750 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet.

## Større vedlikehold og rehabiliteringer

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Vinduer | Hovedprosjekt Blått tun under arbeid |
| 2026 | Branndør i garasjen | Elektriker har gått gjennom anlegget: renset termostater, og testet nødviften. Hvis varmen går over et nivå i taket, vil branndøren løsne automatisk.<br>Driftsleder har bestilt noen nye nødlys (lamper). De øvrige nødlysene fungerer. |
| 2026 | Nye skinner i garasjeporten | |
| 2025 | Barnehage | Ny port.<br>Første ledd i fjellsikring |
| 2025 | Vinduer | Forprosjekt<br>Installering av resterende vinduer fra tidligere innkjøp, hovedsakelig på nr.14 |
| 2025 | Mønetetting | Den eksisterende mønetettingen tetter ikke tilstrekkelig for inndriv av nedbør. OPAK anbefaler at eksisterende mønetetting skiftes ut til fordel for en ny og tettere mønetetting. Utbedringen vil ha en positiv innvirkning på gjenværende teknisk levetid for taket og man vil kunne unngå ytterligere inndriv av nedbør. |
| 2025 | Infrastruktur elbil | Oppgradering av gjesteladerne<br>Vi har fått skiftet ut gjesteladerne i borettslaget. De nye Zaptec-laderne kan brukes ved hjelp av QR-kode på laderne, som går direkte til Vipps- eller kortbetaling. Prisen er satt til 2.30 kr/kWh, og går tilbake til borettslaget. |
| 2025 | Drenering | Det har i flere år vært problemer med vanninntrenging i kjellerne i nr. 9 ,16, 17 og 19. Dette har vært spesielt ille ved store nedbørsmengder.<br>Våren 2025 ble det derfor gjennomført graving og drenering rundt nr. 8, 9 mot garasjen og nr. 16,17,19 mot terreng |
| 2023 | Vedlikeholdsplan | Vedlikeholdsplan fra Selvaag bygg AS for fremtiden innhentes. |
| 2023 | Obos-nøkkel | Obos-nøkkel er montert i alle oppganger. Beboerne kan låse opp sin egen oppgangsdør ved hjelp av sin mobiltelefon. |
| 2022 | Blått tun | Blått tun ble oppgradert sommeren 2022. Det ble lagt korkunderlag og flere heller. I tillegg ble det montert nytt klatrestativ, huske og balanse-elementer. |

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Rødt tun | Oppgradering av rødt tun er gjennomført våren og sommeren 2021 med nye lekeapparater og større uteareal. |
| 2020 | Oppgradering LED-belysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå | Det er satt inn nye lampetopper med miljøvennlige og energibesparende led-pærer i lysmastene i grusbakken. |
| 2020 | Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass | Tunet ble oppgradert med nye lekeapparater med miljøvennlig kork-underlag. Deler av tunet ble planert ut og lagt heller, bygget en “sitte-tribune” og bygget et flott langbord for sosial hygge og samvær. |
| 2020 | Grøntarealene | Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær. Dette har vært særlig påkrevet av HMS-hensyn da grøntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklister og biler hadde dårlig sikt og farlige situasjoner oppstod. |
| 2020 | Elektrisk anlegg | Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene. |
| 2019<br>2020 | Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende led-belysning, grøntanlegg | Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg.<br>Vinterbeskjæring av grøntanlegg på tun |
| 2018<br>2019 | Infrastruktur elbil | Installasjon av kabler og klargjøring for ladepunkter. |
| 2018 | Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger. | Spylt og rengjort alle avløpsrør fra hver andel (grenrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødstilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene. |
| 2017 | Rehabilitering av fasader, utskiftning av alle ytterdører i oppgangene, utskiftning postkasser, ringeklokkeranlegg mv | Rehabilitering og maling av alle tre-fasader og endevegger med nødvendig vedlikehold av tre-kledning og betong på alle bygg. Utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting av postkasser og nye oppslagstavler og installasjon av nytt ringeklokke-anlegg. OBOS Prosjekt benyttet som ansvarlig |
| 2016 -<br>2017 | Ny bredbånd- og TV-løsning | Utbygging av fiberoptisk tilbud for PC og TV, med god kapasitet. HomeNet vant anbudet med RiksTV som TV-leverandør. |

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Utebelysning mm | Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme |
| 2014 | Rehab. oppganger og fasader mm | Videreført oppgradering av grøntanlegg. Rustet opp grusveier og stanset ising i bakken til Øvre Silkestrå. Påbegynt betongrehabilitering av oppganger og fasader. Gjennomspyling av bunnledninger. |
| 2013 | Grøntanlegg | Påbegynt oppgradering av grøntanlegg. |
| 2012 | Omlegging av varmtvann | Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme. |
| 2010 - 2011 | Sykkelparkering | Ihht grøntplan, etablering av fire nye sykkelparkeringsanlegg. |
| 2009 - 2010 | Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan | Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan. |
| 2007 | Oppgradering av kabeltv-anlegg | |
| 2007 - 2008 | Oppussing av carportanlegget | Oppussing av carportanlegget. |
| 2006 - 2007 | Maling av alle fasader, vinduer og dører | |
| 2005 | Oppussing oppganger | Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper. |
| 2004 | Betongrehabilitering | Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater. |
| 2003 | Betongrehabilitering | Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader |
| 2002 | Asfaltering | Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser. |
| 2001 | Grøntanlegg | Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting. |
| 2000 | Kanalrens og nye porter | |
| 1999 | Trelemmer | Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene. |

| | | |
|---|---|---|
| 1998 | Beising | Beising av restrerende bygninger i borettslaget |
| 1997 | Beising | Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet. |
| 1996 | Reasfaltering over garasjene | |
| 1995 | Treverk på verandaer ble skiftet | |

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# NEDRE SILKESTRÅ
# BORETTSLAG

Revidert på generalforsamling 14.05.2012
Revidert på generalforsamling 23.05.2016
Revidert på generalforsamling 06.05.2019
Revidert på generalforsamling 07.05.2026

1. Bofellesskap

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

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

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

Nedre Silkestrå borettslag har en Facebook side. Hensikten med siden er å dele informasjon og nyheter blant / mellom beboerne. Alle som deltar på Facebook må oppføre seg etter normal folkeskikk. Alle saker som krever styrebehandling må sendes til styret, se punkt 9. Henvendelser til styret

---

2. Ro i leilighetene og på fellesområdene - nabovarsel

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

Dersom man planlegger virksomhet som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må naboene varsles om dette på forhånd. Ved særlig støyende virksomhet, som for eksempel ved boring i betong i forbindelse med oppussing, må naboene varsles spesifikt om dette minimum 2 dager før oppstart.

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

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

---

3. Kjøring på gangveiene

Kjøring med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt.

Unntatt er kjøring som ledd i nødvendig transport for av- og pålessing, ved sykdom, TT-taxi/drosje og andre nødsituasjoner. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

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

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

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

Det er forbudt å parkere på gangveiene og på tunene.

---

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

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

Borettslaget er pålagt å følge regler om brannsikkerhet og regelverk om HMS (Helse. Miljø- og sikkerhet). Derfor er det ikke lov å oppbevare annet enn naturlig tilhørende bilrekvisita i garasje/carport-anlegget. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker/gasser i garasjeanlegget. Fellesarealer i garasjen skal holdes tilgjengelige slik at biler kan manøvrere. Det er ikke tillatt å lagre og parkere utenfor merkede plasser.

Det er forbudt å lade el-kjøretøy i ordinære stikkontakter. Beboere som ønsker å lade el-kjøretøy må selv bekoste ladepunkt og installasjon skal gjøres av godkjent elektriker i henhold til felles ladesystem. Oppdatert informasjon om dette vil finnes på Vibbo eller ved å kontakte styret.

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

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

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

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

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

5. Fellesområdet

Fellesområdet er vår felles eiendom og bruksområde for alle beboere.

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

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

---

6. Fasader

Alle endringer av bygningens fasader eller farge er i utgangspunktet forbudt.

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

Noen endringer kan det søkes om til styret:

- Montere solavskjerming. Dette krever at dette gjøres i henhold til retningslinjer for utforming og farge. Fargekoden og retningslinjene kan fås ved henvendelse til styret.
- 1 etasje: Terrasse i leilighetens lengde og inntil 2,5 meter ut fra veggen. Utforming av gjerde og levegg rundt terrasse krever særskilt godkjenning av styret.
- Takvinduer på loftsleiligheter: Ved innsetting av ikke-originale vinduer gjøres særskilt oppmerksom på at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold av disse. Andelseier er også erstatningsansvarlig for skader som følge av feilmontering eller bruk av vinduene.

Eventuell godkjenning vil ikke finne sted før tidligst ved første ordinære styremøte.

Styret vil veie ulemper og fordeler ved en eventuell tillatelse og ta rimelige hensyn til fellesskapet. Godkjenning kan ikke garanteres.

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

7. Oppgangene og fellesareal i kjeller

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

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

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

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

Det oppfordres til dugnader i oppgangene.

Arealet utenfor egen bod/areal i fellesrom skal holdes fri for ting og gjenstander. Styret kan gi pålegg om fjerning av ting og annet som utgjør brannfare eller for øvrig når HMS-regler krever det.

---

8. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet kan kun benyttes innen reservert tid. Når vasketiden er omme, skal vaskeriet være ryddet og rengjort. Vaskeriet er åpnet hverdager kl. 07.00 - 23.00 og lørdag og dag før helligdag kl. 07.00 - 19.00.

Det er ikke tillatt å vaske på søn- og helligdager.

---

9. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret skal være skriftlig og sendes:

- per e-post: nedresilkestra@styrerommet.no
- via Vibbo-appen: https://vibbo.no/nedre-silkestra/kontakt
- legges i vaktmesterens postkasse ved nr. 7.

Styret administrerer digital informasjon om borettslaget på https://vibbo.no/nedre-silkestra

Beboere som ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og forretningsfører kan gjøre dette på Vibbo: https://vibbo.no/nedre-silkestra/meg

10. Blomsterpotter og lignende på veranda

Det er farlig å ha løse blomsterpotter og lignende på verandagelenderet og må i så fall sikres/skrues fast på forsvarlig måte for å hindre at det faller ned og skader noen.

Den enkelte beboer er ansvarlig for skade som måtte oppstå.

---

11. Avfall/sanitær

I Nedre Silkestrå borettslag er vi opptatt av å være miljøbevisste, og alle er pålagt plikt til kildesortering, Jf forskrift om plikt til kildesortering i Oslo kommune. Alle beboere må benytte kildesorterings-containere ved parkeringsplassen. Det er egne containere for papir/papp, glass/metall, matavfall og plast pluss restavfall.

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

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

---

12. Internett

Borettslaget har kollektiv avtale for internett. Internett betales gjennom felleskostnadene. Beboere kan finne fakturaer på Vibbo under menyen Min bolig: https://vibbo.no/nedre-silkestra/min-bolig

Informasjon om gjeldende bredbånd leverandør finnes på borettslagets temasider: https://vibbo.no/nedre-silkestra/tema/tv-og-internett

---

13. Dyrehold

Det er tillatt å ha hund eller katt. Beboer forplikter seg til å følge de særskilte reglene for dyrehold ved å undertegne «Skjema for avtale om dyrehold» og sende dette til styret før anskaffelsen. Det er plikt til umiddelbart å fjerne ekskrementer fra dyret.

Det er båndtvang for hund (hele året) på borettslagets eiendom. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til å fjerne dyret, eller at leieforholdet blir oppsagt.

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

## 14. Framleie

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig vedrørende forhold i leiligheten. Maksimal fremleietid er normalt to år. Det søkes for ett år av gangen. Andelseier finner søknad om bruksoverlating på sin Min bolig på Vibbo: https://vibbo.no/nedre-silkestra/min-bolig

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

---

## 15. Opprykk - Intern forkjøpsrett

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

---

## 16. Ansvar

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

---

## 17. Vaktmester

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

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

---

## 18. Overholdelse

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Beboere er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer. Ved tvil om tolkningen av husordensreglene gjelder det til enhver tid sittende styrets tolkning.

---

19. Fryser / kjøleskap i kjellerbod

Det er tillatt å sette kjøleskap, fryser eller tilsvarende i egen kjellerbod.

Det må da legges inn eget strømkontaktpunkt i boden knyttet til strøm måleren for egen leilighet. Arbeidet skal utføres av autorisert el-installatør.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
**Selskapsnummer:** 490 **Selskapsnavn:** NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim