



Mekanikerveien 8



— Velkommen til

# Mekanikerveien 8



# Oppsal



Lys og romslig 3-r leilighet med innglasset balkong! Lekkert kjøkken -  
Barnevennlig - Peis - 3 boder - Nærhet til marka

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	155 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 764 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 860,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960
Megler	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Samy Sebastian Khadra v/Nordvik Grünerløkka har gleden av å presentere denne flotte og velholdte 3-roms leiligheten som ligger i et attraktivt boligområde på Godlia/Oppsal, med marka som nærmeste nabo!

Leiligheten ligger i høy første etasje og har en arealeffektiv planløsning, et lekkert separat kjøkken, en innglasset balkong og 3 bodar.

Det er gode turmuligheter og grøntområder rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til offentlig kommunikasjon.

Dette er en ideell bolig for deg som drømmer om å bo i fredelige omgivelser, med kort vei til både Østensjøvannet og Østmarkas vakre turområder.

- Mulighet til å leie p-plass/garasje fra borettslaget
- Vinduer og balkongdør fra 2020
- Innglasset balkong
- Kort vei til butikk
- Ingen dok.avgift
- In-ordning
- Vedovn

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	10 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

## Beskrivelse

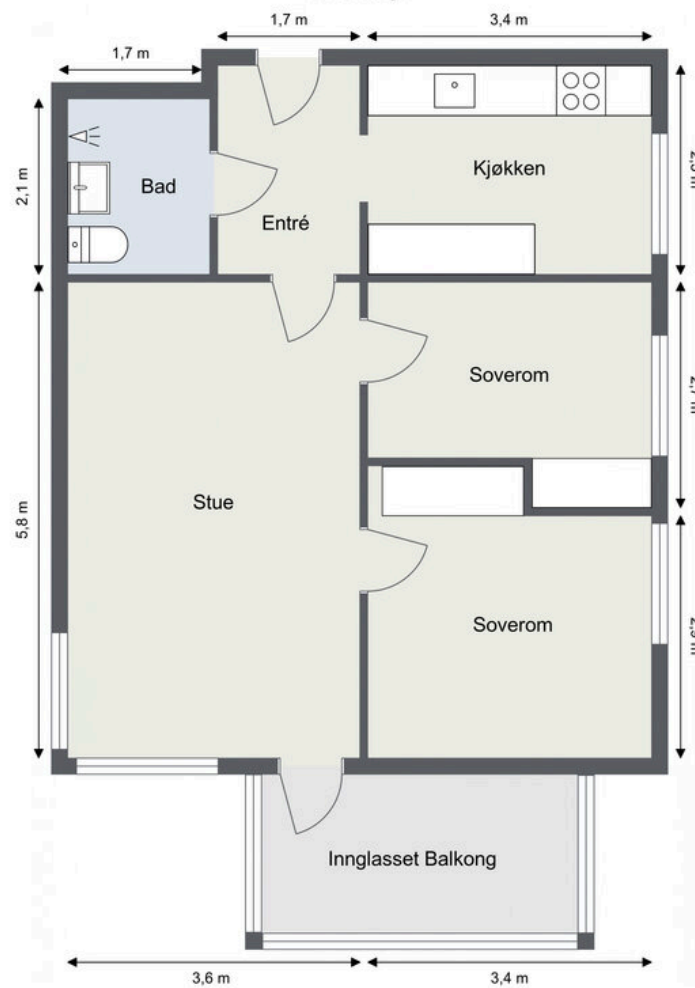
1. etasje:  
BRA-i: 60 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2  
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong  
Total BRA: 69 kvm.

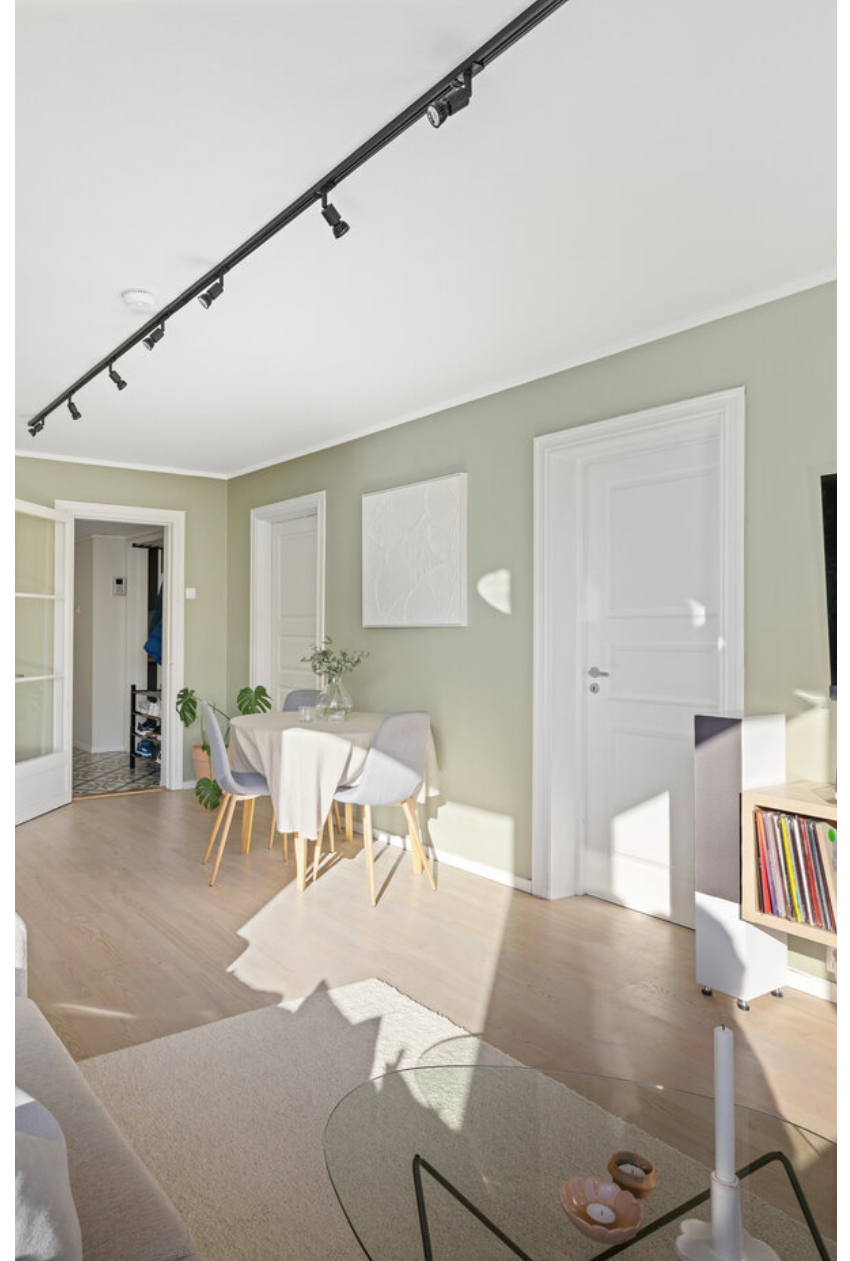
Underetasje:  
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod 1: 2,4 kvm, kjellerbod 2: 4,2kvm  
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:  
BRA-e: 4 kvm. Loftbod  
Total BRA: 4 kvm.



Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
1. Etasje































The background features several large, light-colored geometric shapes with stepped edges, resembling architectural elements or stylized letters. These shapes are positioned around the central text. The entire background is covered with a fine, light-colored dot grid pattern.

Informasjon

# Mekanikerveien 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

64-0064/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Mekanikerveien 8, 0683 OSLO

Gnr 144, bnr 1154 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 37 i Godlia Borettslag, org.nr. 950146885

### Selger

Marius Jørgensen

### Kjøpesum og omkostninger

4 600 000,- (Prisantydning)

155 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 755 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

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

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

-----  
4 764 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 773 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1960

### Etasje

1

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 60 kvm

BRA-e: 10 kvm

BRA-b: 9 kvm

Totalt BRA: 79 kvm

### Beskrivelse:

#### 1. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2

BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 69 kvm.

#### Underetasje:

BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod 1: 2,4 kvm, kjellerbod 2: 4,2kvm

Total BRA: 6 kvm.

#### 4. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Loftbod

Total BRA: 4 kvm.

### Innhold

1. Etasje: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Innglasset balkong

Loft: Bod

Kjeller: Bod, Bod 2

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Standard

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn er fra 2022 i følge eier.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre.

Det er integrert kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

UTVENDIG

Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sår/hakk i utvendig dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Avtrekk - 2024

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. ETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank - 1997

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

Elektrisk anlegg

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

Bygningsdeler som har fått TG3:

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### Parkering

Parkering følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter venteliste og ansienitet.

Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Byttet peis i leiligheten. Utført av både faglært og ufaglært.

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

- Ja, faglært-

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er utført en utvidet el-takst av anlegget. Utført 13.03.2025.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Det finnes elbil-ladere i borettslaget

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

- Pipe utbedret av borettslaget i 2014.

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

- Har sett noe fluer på badet.

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

- El-takst 13.03.2025. Tilstandsvurdering 20.03.2025

### Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

### Byggemåte

Boligblokk med pulttak teknet med papp/folie. Yttervegger i murkonstruksjon.

Utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad.

Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 860,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Felleskostnader 3.497,-

Kapitalkost. Lån 1 OBOS01 363,-

Felleskostnader inkluderer blant annet:

elleskostnadene inkluderer bl.a. trappevask, kabel-tv og internett, vaktmestertjeneste, fellesvaskeri, felles forsikring, nedbetaling andel fellesgjeld mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 191 950,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 767 801,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett inkl. i felleskostnadene.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950146885, og ligger i bydel Østsjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

Gelendrene ned til utvendige kjellerinnganger i paddeblokkene er helt rustne i festene nede. Det samme gjelder ned til vaskeriene i langblokkene. Disse må skiftes ut. Vil samtidig innhente priser på å skifte gelendrene ved inngangspartiet til blokkene (paddeblokkene). Er klar over at disse ble pusset noe og malt for en del år siden. Det er likevel rust på disse også og bare et tidsspørsmål når de også må skiftes. Styret vil innhente tilbud på dette. Vil anta at alt vil komme på rundt kr. 600.000,- til kr. 700.000,-. Inngangsdørene til blokkene må også gjøres noe med. De kan i første omgang slipes og oljes. Vaktmesterkontoret måtte pusses opp. Ikke gjort noe her de siste 30 – 40 årene. Vaktmesterne gjør dette selv når de kan. Dette blir ikke så stor utgift. Styrekontoret/møterommet vil også bli pusset opp. Dette vil bli gjort så billig som mulig. Har noen planer for uteområde. Fjerne en del av tujahekkene og plante noe penere buskersom er lettere å holde nede.

Styreleder informerer om at det ikke foreligger noen planlagte arbeid eller vedlikehold som vil medføre økning av felleskostnader og fellesgjeld. Det er heller ikke planlagt økning av felleskostnadene.

### Forretningsfører

Obos BBL

### Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 7 dager å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 155 000,- pr. 07.03.2025

Lånenummer: OBBK01-98207530964

Restsaldo: 25.427.452,-

Restløpetid: 21 år 7 mnd

Rente: 5,59%

Lånenummer: OBBK02-98207826375

Restsaldo: 17.176.457,-

Restløpetid: 24 år 8 mnd.

Rente: 5,59%

Andel kapitalkostnader: 330,-

Lånenummer: OBOS01-98208203231

Restsaldo: 11.987.440,- 1

Restløpetid: 10 år 4 mnd.

Rente: 5,59%

IN-ordning: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato

Fellesgjeld for andelen fordeles slik:

Lån 1: \* OBBK01-98207530964

Saldo: 71.625,-

Kapitalkost: 477,-

Lån 2: \* OBBK02-98207826375

Saldo: 48.386,-

Kapitalkost: 302,-

Lån 3: \* OBOS01-98208203231

Saldo: 34.101,-

Kapitalkost: 363,-

### Fellesformue

Kr 21 300,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 1 120 343,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr.199 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreier må skrive under på kontrakt for dyrehold.

### Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS

Polisenr. 12565012

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 49 000 kvm (Eiertomt)

Borettslagets tomt

#### Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

#### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen ligger i et ettertraktet og familievennlig nabolag på grensen mellom Godlia og Oppsal, med kort vei til det meste. Her bor du sentralt i et rolig og etablert område, med gangavstand til både T-bane, buss, skoler, barnehager og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. I nærheten finner du flere populære sentre som Tveita, Bryn og Oppsal – alle med godt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Boligen har også en ideell plassering for deg som ønsker nærhet til naturen, med Østmarka og Østensjøvannet kun en kort spasertur unna.

### Tur og rekreasjon året rundt

For den friluftinteresserte byr nærområdet på fantastiske muligheter – enten du vil gå tur, sykle, bade eller gå på ski. Østmarka og Østensjøvannet ligger begge i gangavstand, med stier, turveier og lysløyper som egner seg året rundt.

Ulsrudvann og Nøklevann byr på populære badeplasser og fine muligheter for padling og fiskeing. I skogsområdene finner du også hyggelige samlingspunkter som Mariholtet og Rustadsaga.

Med god tilrettelegging for syklist, blant annet langs Østensjøveien og Tvetenveien, er det enkelt å komme seg til sentrum på sykkel. Du kommer deg også raskt til områder som Majorstuen, Torshov og Sagene via Ring 3s sykkelveier. Østensjøvannet er dessuten et eldorado for fugleelskere, med over 200 registrerte fuglearter.

Idrett og fritidstilbud for alle

Oppsal Idrettsforening tilbyr et bredt spekter av aktiviteter og har flotte fasiliteter ved Oppsal Arena – en moderne hall som også huser Oppsal Håndball. Rett utenfor hallen ligger Trasop kunstgress- og friidrettsbane. I tillegg finnes flere lokale klubber og foreninger, som Nøklevann Ro- og Padleklubb og Rustad IL, med tilbud innen blant annet fotball, friidrett, langrenn og barneidrett.

Oslo Klatresenter, kun en kort kjøretur unna, har et omfattende tilbud både for nybegynnere og mer erfarne klatrere. Det er også kort vei til Grønmo golfbane, ridesenter, tennisanlegg, alpinbakke, flere treningssentre og Bøler Bad – sistnevnte med ekstra oppvarmet basseng. I tillegg byr Godlia Velhus på kulturelle tilbud som Godlia Filmklubb, Barnefilmklubb og Oslo Amatørbryggerlaug.

### Gode servicetilbud i nærheten

Dagligvarehandelen er enkel med butikker som Coop Extra og Rema 1000 i nærheten. En stor Meny-butikk ligger på Oppsal Senter, omtrent 15 minutters gange unna. Tveita Senter, samt Bøler og Bryn, tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester. Med kort vei til Oslo sentrum har du i tillegg enkel tilgang til alt hovedstaden har å by på.

### Effektivt kollektivtilbud

Det er gode kollektivmuligheter i området. T-banestasjonen på Godlia ligger ca. 10 minutters gange unna, og linje 3 tar deg til sentrum på rundt 10 minutter – med avganger opptil 8 ganger i timen. I tillegg går buss 78 A og B kun få minutters gange fra boligen, mens buss 76, 79 og Flybussen er tilgjengelige fra nærliggende holdeplasser.

### Skole og barnehagetilbud

Eiendommen sokner til den populære Godlia barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole, begge med godt omdømme. I tillegg finnes det flere

videregående skoler i nærområdet, samt et bredt utvalg av både kommunale og private barnehager.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning: Badet er flyttet til den andre siden av entréen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

setning.

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å omrø seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめglер pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum

Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 900,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

Norvik Ekstra L kr. 11.900,-

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mars 2025

### Megler

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95820110

### Megler 2

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45769831

### Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C

0588 OSLO

Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 819884382



Vedlegg

# Mekanikerveien 8

# Mekanikerveien 8

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Trasop skole (1-7 kl.)</b> 559 elever, 28 klasser	<b>10 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Godlia skole (1-7 kl.)</b> 473 elever, 20 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Oppsal skole (1-10 kl.)</b> 565 elever, 31 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1 km
<b>Østensjø skole (1-7 kl.)</b> 530 elever, 27 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Skøyenåsen skole (8-10 kl.)</b> 763 elever, 40 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Hellerud videregående skole</b> 600 elever	<b>21 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Ulsrud videregående skole</b> 624 elever	<b>7 min</b> 🚗 2.7 km

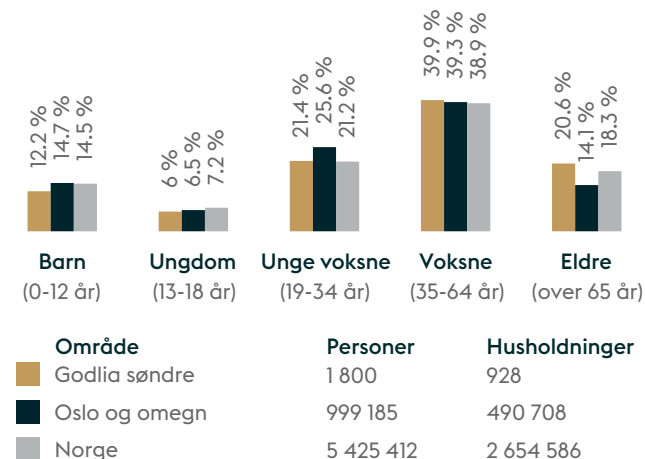
## Offentlig transport

<b>Skøyenlia</b> Linje 78A, 78B	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Godlia</b> Linje 2, 3	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Bryn stasjon</b> Linje L1	<b>28 min</b> 🚶 2 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>16 min</b> 🚗 8.7 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>39 min</b> 🚗

## Barnehager

<b>Godlia barnehage (1-5 år)</b> 36 barn	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Fuglemyra barnehage (1-5 år)</b> 90 barn	<b>12 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Østmarka idrettsbarnehage (0-5...)</b> 136 barn	<b>14 min</b> 🚶 1 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

⚽ Godlia balløkke	7 min	♿
⚽ Trasop idrettspark	9 min	♿
🏊 Feel24 Oppsal (høst/vinter 202...)	4 min	♿
🏊 Mudo Tveita	26 min	♿

«Har vokst opp her og føler jeg hadde en trygg og fin barndom her. Et sted jeg kan la datteren min vokse opp=)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

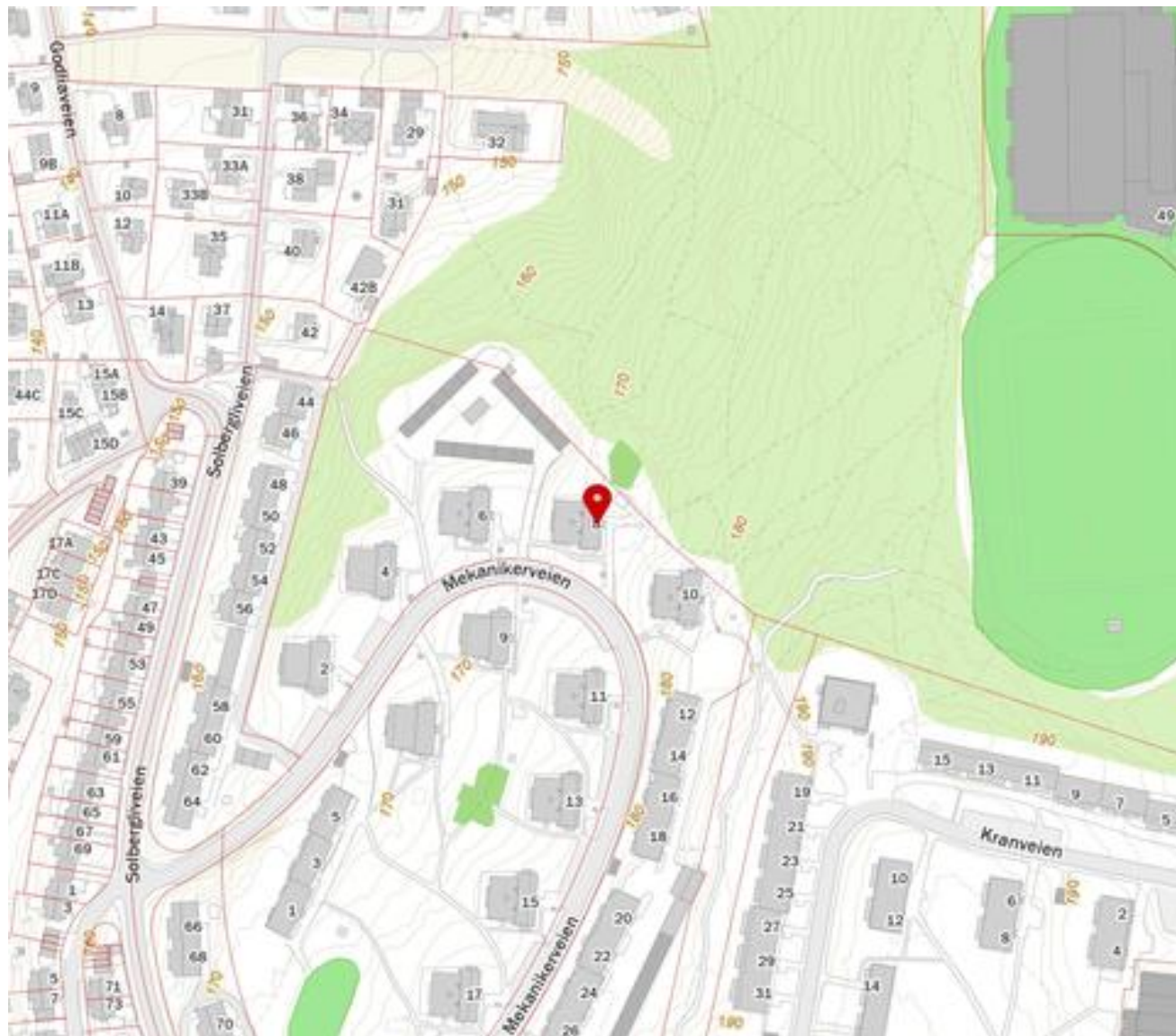
Nærhet til skog og mark 98/100

### Støynivået

Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



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



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Jørgensen, Marius	9578-5998-4-2377075	2025-03-20 16:57:40
-------------------	---------------------	---------------------

## Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato  
20. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
64-0064/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Mekanikerveien 8, 0683 OSLO	Meglerfirma Nordvik Grünerløkka
Selgere Marius Jørgensen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 3. mars 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8799950 Forsikret i: Fremtind forsikring	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet peis i leiligheten

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er utført en utvidet el-takst av anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.03.2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes elbil-ladere i borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pipe utbedret av borettslaget i 2014.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har sett noe fluer på badet.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: El-takst 13.03.2025. Tilstandsvurdering 20.03.2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten når jeg kjøpte her. 01.09.2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0064/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato
<b>Jørgensen, Marius</b>	<b>2025-03-20</b>

Identifikasjon

 Jørgensen, Marius



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

# Tilstandsrapport

📍 Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
 🏠 OSLO kommune  
 # gnr. 144, bnr. 1154  
 # Andelsnummer 37



Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 14283-1791

Referansenummer: XV8802

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad

Vår ref:



RAMSTAD TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

*Olav Ramstad*

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
Gnr 144 - Bnr 1154  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

#### UTVENDIG

Boligblokk med pulttak tekket med papp/folie. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn er fra 2022 i følge eier.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

##### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

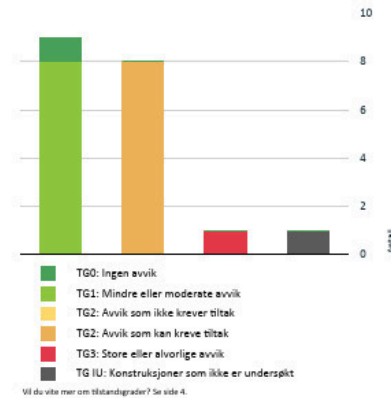
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
Gnr 144 - Bnr 1154  
0301 OSLO

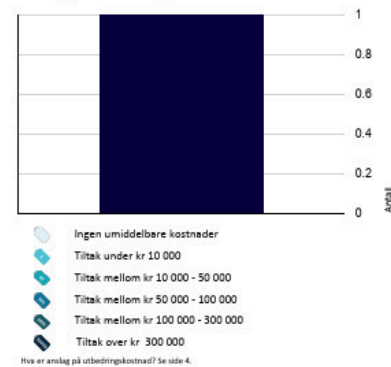
Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TO 3 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1963

## UTVENDIG

## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-legs glass fra 2019 og 2020.

## TO 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 2 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik.

Det er påvist sår/hækk i utvendig dørbled.

Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

## INNVENDIG

## TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er vegger og tak(himling) overflatebehandlet i 2024 og 2025.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn er fra 2022 i følge eier.

Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt borettslaget for ytterligere informasjon.

## TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

## 1. ETASJE &gt; BAD

## TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for et våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (teit våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## 1. ETASJE &gt; BAD

## Tilstandsrapport

## TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE &gt; KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glette fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 1. ETASJE &gt; KJØKKEN

## TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsørte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

## TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist et varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TO 2 Elektrisk anlegg

 *Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektriskvirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*  *Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektriskvirksomhet.* 

Sikringskap med automatsikringer.

- 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)?  
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det sømsverklæringer?  
Nei

Inntak og sikringskap

## Tilstandsrapport

3. 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

TG 2 er gitt pga. manglende samsverserklæring.

### 1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

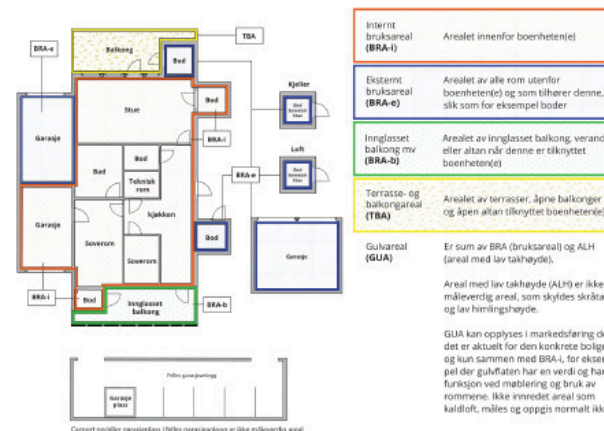
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 skinnad 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 vanlig 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 overtredder. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
Gnr 144 - Bnr 1154  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60		9	69	
Loft		4		4	
Underetasje		6		6	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>9</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Underetasje		Bod, Bod 2	

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse håndverkstjenester.

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
Gnr 144 - Bnr 1154  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	9

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Marius Jørgensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1154		0	25500.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Mekanikerveien 8

Hjemmelshaver

Godlia Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GODLIA BORETTSLAG	950146885			Jørgensen Marius

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

37

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 611 487	1986

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrerekræftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
El-sjekk			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PREISISERINGER

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

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

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og elvop uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Sikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spis redskap eller lignende.

Mekanikerveien 8, 0683 OSLO  
Gnr 144 - Bnr 1154  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåsliå 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av øvikt.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hultasting):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i raskoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 etkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Verdi](#).

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

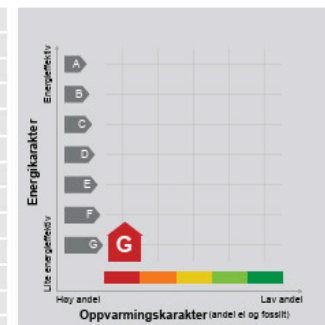
Vendu legger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV8502>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppførelsen ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse	Mekanikerveien 8
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1154
Deleksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Pestenummer	—
Byggningsnummer	80323255
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-94774
Dato	20.03.2025
Innleidd 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](http://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 innnetemperaturen

**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-energiarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1962

Bygningsmateriale:

BRA: 61

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](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Prislisten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



### Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mekanikerveien 8	80323255	H0101	0	0	37
<b>Enhet</b>					
Bygningskategori					Inngangsverdi BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-id (NVE-Id)					2
Bygningstype					LEILIGHET
Byggear					1962
<b>Byggstandard</b>					
Type bygg					Eksisterende
TEK standard					
<b>Energivurdering</b>					
Pliktig energivurdering					Nei
Kjelanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplasting					
Varmeanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplasting					
Kjøleanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplasting					
Ventilasjonsanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplasting					
Areal yttervegger					42 m <sup>2</sup>
Areal tak					0 m <sup>2</sup>
Areal gulv					61 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt					13 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA					61 m <sup>2</sup>
Totalt BRA					61 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum					147 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger					0,44 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak					0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv					0,78 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt					1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					21,7 %
Normalisert kuldebroverdi					0,08 W/(m <sup>3</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet					209,0 Wh/(m <sup>3</sup> ·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 vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					1,78 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet					90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)					0,50 kW/(l/s)

<b>Driftstider, antall timer i døgnet med drift</b>	
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig kamfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>	
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass</b>	
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,55

<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel</b>	
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare</b>	
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.12.2020

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

<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

<b>Energyrådgiver</b>	
Firma	OBOS Prosjekt AS

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

<b>Netto energibudsjett</b>	
Romoppvarming	179,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiebehov	250,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 724 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	273,26 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 255 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	273,26 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 724 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

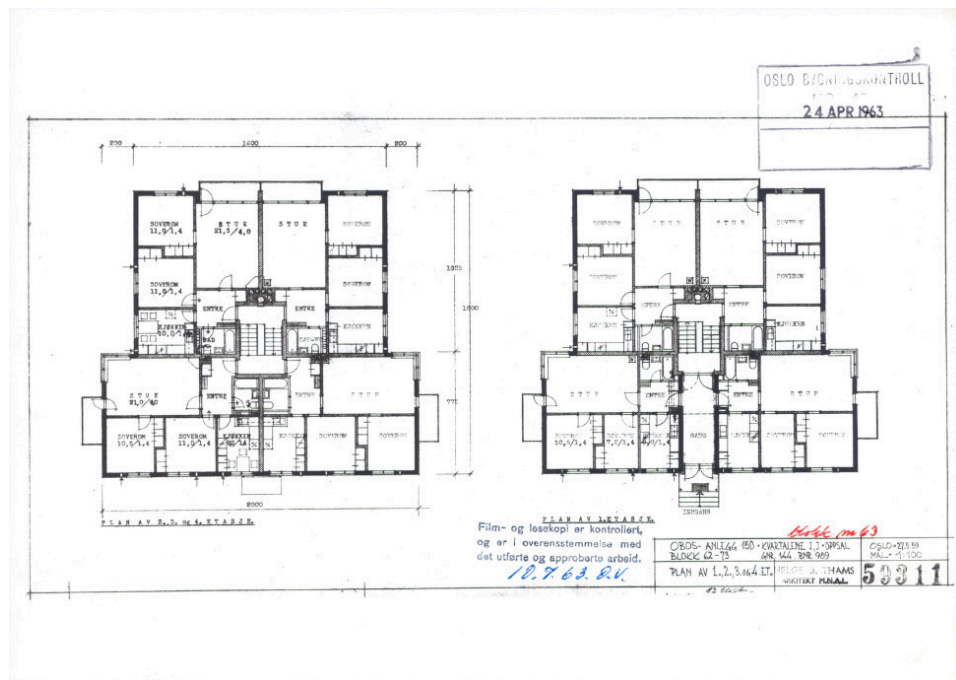
<b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>	
Elektrisitet	16 724 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 724 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS  
Bygdøy Allé 5  
0257 OSLO



Date:

Deres ref: Vår ref (saknr): 200307716-8 Saksbeh: Inger Jul-Hansen Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: MEKANIKERVEIEN 2 Eiendom: 144/1154/0/0  
Tiltakshaver: Godlia Borettslag v/ P E Terjesen Adresse: Mekanikerveien 2, 0683 OSLO  
Søker: Thams og Gaare Arkitektkontor AS v/ E Ottesen Adresse:  
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST - MEKANIKERVEIEN 2

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1

Berit Solbrækken  
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen  
saksbehandler

Kopi til:  
Godlia Borettslag v/ Per Erling Terjesen, Mekanikerveien 2, 0683, OSLO



Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003 05 58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS  
Bygdøy Allé 5  
0257 OSLO

Dato: 23 MAI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200307600-8 Oppgis alltid ved henvendelse  
Saksbeh: Inger Jul-Hansen Arkivkode: 531

Byggeplass: MEKANIKERVEIEN 8 Eiendom: 144/1154/0/0  
Tiltakshaver: Godlia Borettslag v/ Per Erling Terjesen Adresse: Mekanikerveien 2, 0683 OSLO  
Søker: Thams og Gaare Arkitektkontor AS Adresse: Bygdøy Allé 5, 0257 OSLO  
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Fasadeendring

### FERDIGATTEST - MEKANIKERVEIEN 8

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1

*Berit Solbrækken*  
Berit Solbrækken  
For avdelingsleder

*Inger Jul-Hansen*  
Inger Jul-Hansen  
saksbehandler

Kopi til:  
Godlia Borettslag v/ Per Erling Terjesen, Mekanikerveien 2, 0683, OSLO

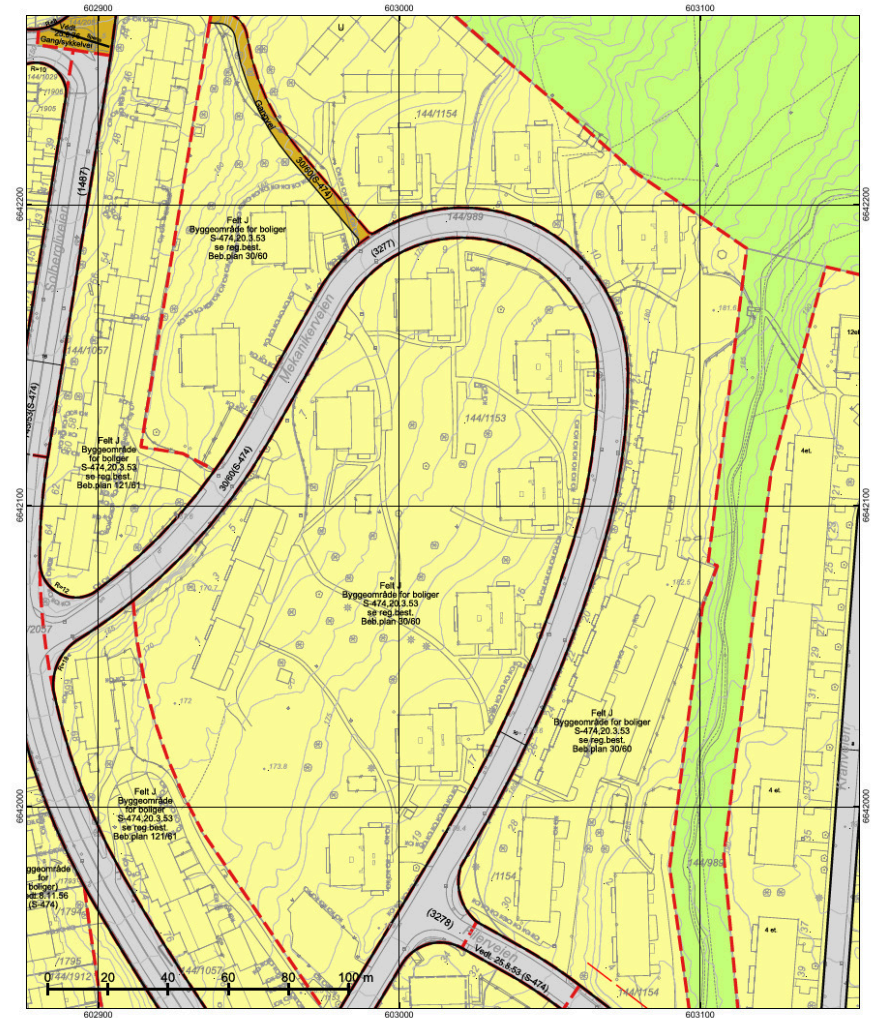


Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003 05 58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

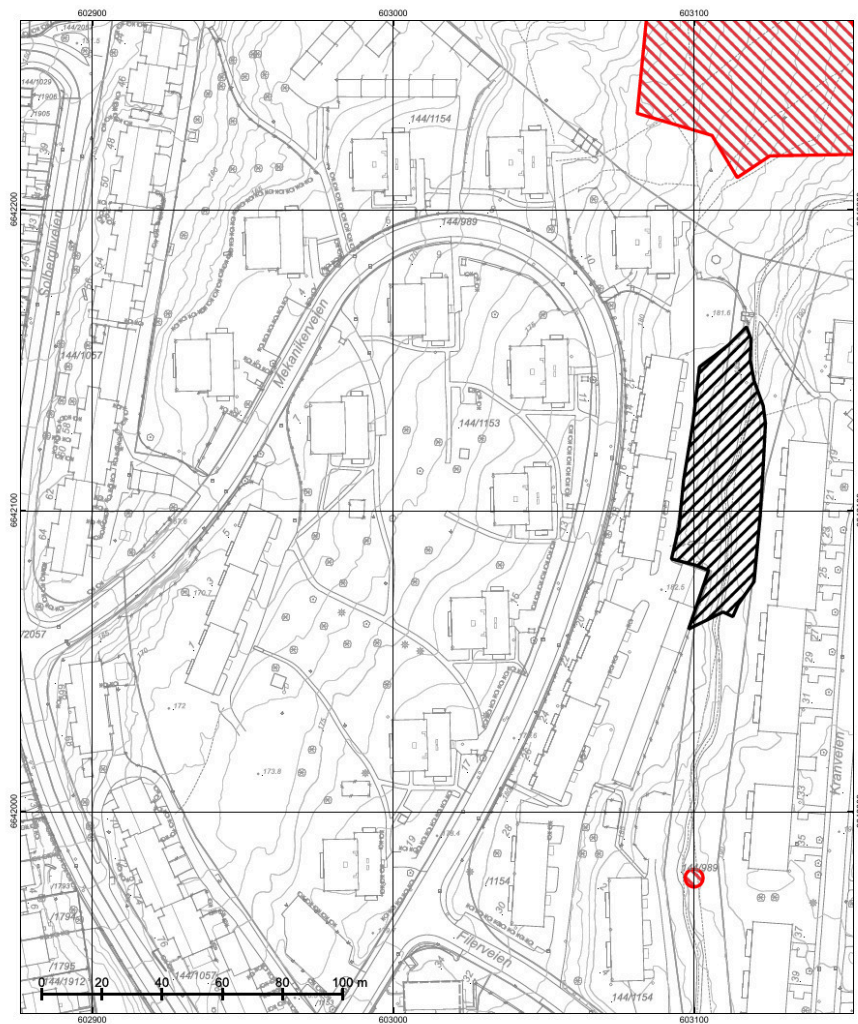


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

Oslo Dato: 19.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydeferanse: - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Reguleringskart</b> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tommesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.n: 232066/ 86507961 Adresse: MEKANIKERVEIEN 8 Gnr/Bnr: 144/1154	Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP Kommentar:

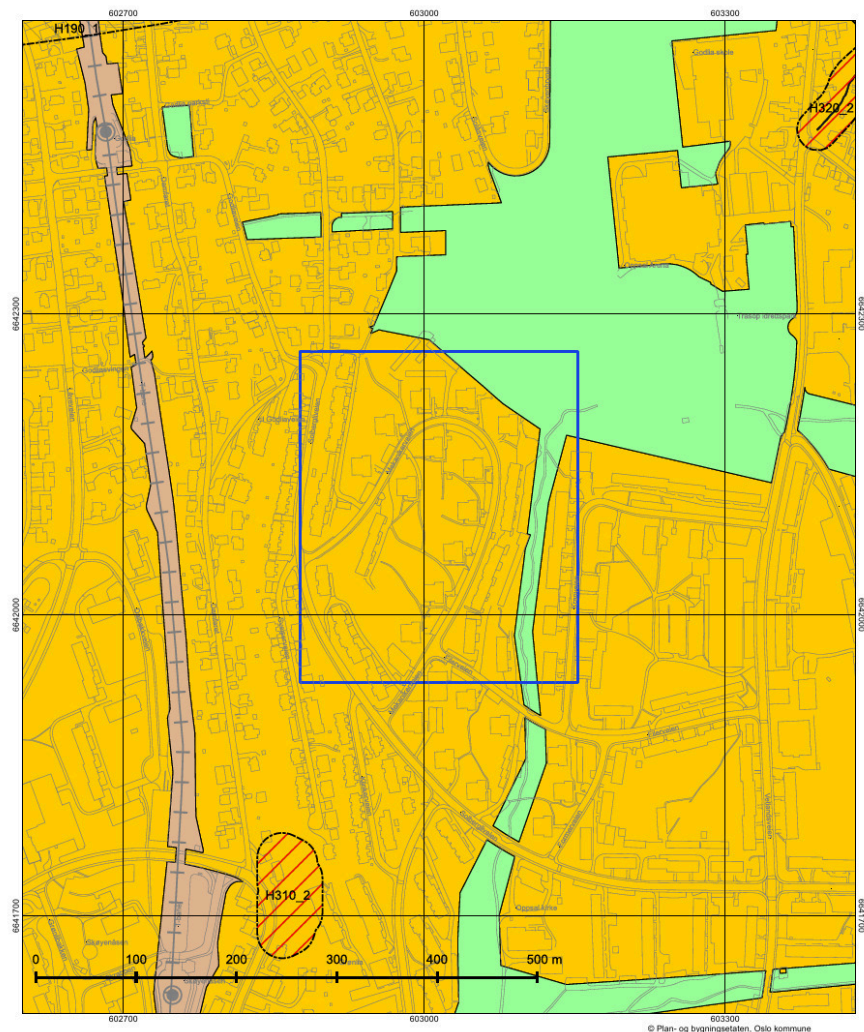
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turveiskiløype  
 110 - Bolig m.tilh. anlegg  
 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn  
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei  
 913 - Formålavgrønsning  
 930 - Reguleringslinje  
 Formålsgrense
- Foreløpig plan  
 Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense  
 Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord system: EUREF89 - UTM zone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomlingssituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksisynsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 232066/ 86507961 Adresse: MEKANIKERVEIEN 8 Gnr/Bnr: 144/1154	



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 19.03.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 232066/86507961  
Deres ref.: 43234/ ANMO@MNSNOP

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pba.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## 3060

Bebyggelsesplan for felt I,J gnr.144 bnr.989, endret plasering av blokkene 58 og 62. Ny arrondering av grense mot park.

3060 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196003087](https://saksinnsyn.oslo.kommune.no/saksinnsyn/196003087)

**Vedtaksdato:** 19.01.1960

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Lovverk:** BL 1924

**Høyereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

**Vedtaksdato:** 20.03.1953

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195301470](https://saksinnsyn.oslo.kommune.no/saksinnsyn/195301470)

**Lovverk:** BL 1924

**Høyereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

**Knytning(er) mot andre planer:** V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

S-474

S-474

**Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045**

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.
- § 2. Boliggrenser. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).  
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
- 1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg. Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
  - 2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
  - 3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
  - 4) Gjerdet tillates bare oppsatt etter godkjenning av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerdet mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
  - 5) I detaljplanen for den enkelte boliggrind bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenereende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.
- § 3. Forretningsstrøk. (felt I).
- For dette gjelder følgende særbestemmelser:
- 1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
  - 2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenereende for omgivelsene.
  - 3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerdet og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestork og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
- § 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, III og IV):  
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall.
- § 5. Industriarealer.  
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
- 1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
  - 2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenereende for de tilgrensede boligstrøk.

- Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
- 3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårds plass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

- § 6. Parkering.  
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.
- § 7. Fellesbestemmelser.  
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmur og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.
- § 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
- § 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter.
- Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

## Vedtekter

for Godlia borettslag org nr 950146885  
endret på ordinær generalforsamling den 29.4.2019 og 30.05.2022. Sist endret på ekstraordinær  
Generalforsamling 22.11.2023.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

#### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne.

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formål.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

#### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

### 4. Boret og overlating av bruk

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. Styret har for øvrig fullmakt til å justere ordensreglene ved behov. Rundskriv vedr. ordensregler som kommer underveis gjelder som en del av disse.

#### 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 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. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Flytting av kjøkkenplassering.

Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan medføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgiving stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekksventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggeteknisk forskrift paragraf 13-2 skal kjøkken, sanitærrør og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

(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 skriftlige samtykke.

#### 4-4 Oppussing/ombygging av leiligheter og bygningsmessige arbeider.

(1) Andelseiere som foretar vedlikehold og/eller endringer av sin bolig er selv ansvarlig for at alle offentlige krav er etterfulgt og at krav til faglig utførelse er oppfylt.

(2) Ombygging/rivning, som omfatter vegg, tillates ikke igangsatt uten etter at det er søkt styret med all dokumentasjon, som nevnt nedenfor, og styret i borettslaget har gitt skriftlig tillatelse. Det kreves fremlagt tillatelse fra Plan- og bygningsetaten og beregninger og tegninger, samt dokumentasjon på

hvem som er ansvarlig utførende firma for tiltaket(ene) og dokumentasjon for at alt arbeid vil utføres forskriftsmessig.

(3) Senking av tak. Ingen tak må senkes så mye at det tildekker avtrekksventiler i bad og kjøkken, eller lufteventiler i kjøkken og resterende rom.

(4) Brannvegg/pipelep. Tildekking av brannvegg/pipelep er forbudt med mindre det innhentes godkjenning fra relevant offentlig myndighet.

(5) Bygging av sluk/oppussing av bad. Slukskifte kan medføre brudd på brannskille og krever da søknad til Plan- og bygningsetaten og oppnevning av en ansvarlig utførende, som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Oppussing som medfører slukskifte skal dokumenteres med foto av alt arbeid som utføres samt eventuell kopi av godkjent søknad fra Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for tekniske løsninger i tiltaket. Våre avløpsrør er trukket innvendig med strøpme, som fordrer til at andelseier må bruke godkjente fagmenn/håndverkere og godkjente rørleggere med spesialkompetanse på epoxystrømper.

#### 4-5 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider.

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktene skal settes opp.

### 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 utskifting 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassen. I forbindelse med større vedlikehold og oppgraderinger, kan styret kreve at leietager fjerner kjøretøyet. Dersom denne oppfordringen ikke etterkommes, kan styret kreve kjøretøyet fjernet for eiers regning.

Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier, etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun nødvendig på/avlesing er tillatt. Kjøretøyet kan bli ilagt kontrollavgift etter 20 minutter. For de som måtte ha behov for av- og pålesing inne på området utover 20 minutter, må søke om dispensasjon fra vaktmester. Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantessikkerhet****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 én måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse****7-1 Mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg**

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

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

**7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder kan velges for 1 år hvis særskilt grunn tilsier det.

(3) OBOS har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(4) 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 forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

## 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Husordensregler for Godlia Borettslag

Vedtatt 9. april 2003.

Endret på generalforsamling 24. april 2017 og 19. mai 2021. Sist endret på ekstraordinær Generalforsamling 22.11.2023.

1. Disse reglene inngår i lagets vedtekter, og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte blokker og innen borettslaget som helhet bevares. Hver enkelt beboer er ansvarlig for de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og for borettslagets og strøkets anseelse. Meldinger og oppslag fra styret, gjelder som tillegg til disse ordensregler. Vaktmester er ansatt for å ha tilsyn med borettslagets eiendom. Beboerne skal være styret og vaktmester behjelpelig med å verne om eiendommen og alle dens anlegg, og søke å unngå uvettig og støyende lek og annenskadevoldende eller generende adferd av barn og voksne. Brann-, helse og andre sikkerhetsmessige forskrifter må overholdes. Brudd på ordensreglene ansees sombrudd på beboers forpliktelser til borettslaget, og kan etter vedtak i styret medføre oppsigelse.

### 2. GENERELLE REGLER.

Tiltak som berører utseende, borettslagets helhetsinntrykk, slik som markiser, balkongkasser, beplantning, grønntanlegg må holdes i orden og vedlikeholdes. Ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende kan forlanges fjernet eller utbedret av styret.

Fremleie av leilighet, eller del av denne, må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller andre beboere får av hans/hennes fremleie. Fremleieren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger.

Godlia borettslag er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det alle borettsshaveres interesse at husordensreglene blir overholdt.

Solavskjerming på balkongene. Original solavskjerming i samsvar med godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten skal benyttes på balkongene. Ved et eventuelt salg av boligen, skal solavskjermingen være tilgjengelig og beboer har selv ansvar for dette.

Godlia borettslag er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det alle borettsshaveres interesse at husordensreglene blir overholdt.

Grønntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av fellesskapet. Brukspener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grønntanlegget. Ballspill er kun tillatt på borettslagets ballbane. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å mate fuglene på borettslagets eiendom, da det tiltrekker seg rotter og mus.

### 3. OM GODT NABOSKAP.

For å opprettholde et godt forhold til naboer og nærmeste omgivelse, er hver borettsshavers og dennes families daglige sysler og utfoldelse av avgjørende betydning. Av hensyn til den enkeltes arbeid – som kan falle på forskjellige tider av døgnet på grunn av skift o.a. mindreårige barn, alder, sykdom og lignende bør en ha omtanke for deres naturlige krav om ro. Beboerne må derfor unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

1 Ved større festlige anledninger som påregnes å vare utover kl. 2300 skal naboer varsles på forhånd.

2 Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 og til kl. 0700 alle dager.

3 Oppussings- og vedlikeholdsarbeider som medfører støy tillates i tiden 0800 til 2100, unntatt søn- og helligdager. Styret kan gi dispensasjoner utover disse tidene dersom uforutsette hendelser inntreffer. På lørdager skal arbeid ikke påbegynnes før kl. 10.00 og avsluttes kl. 18.00.

Ved støyende vedlikehold av leilighet skal det settes opp oppslag i trappeoppgangen om at dette vil skje og ca. hvor mange dager det vil pågå.

4 Sang- og musikkøvelser er tillatt i tiden fra kl. 1200 til kl. 1900, ikke på helligdager. Musikkundervisning tillates etter samtykke fra styret. Se til at det ikke er unødig støy i trappeoppgangene.

5 Rullatorer og rullestoler tillates hensatt i inngangspartiet forutsatt at dette ikke er til hinder for brannsikker fremkommelighet, samt at disse ikke inneholder brannfarlige materialer.

6 Ring rørlegger ved vannskade og elektriker vedr. det elektriske.

7 Lufting må ikke skje gjennom entredør.

8 Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsanlegg er ikke tillatt. Lufting foretas gjennom vinduene og ved å benytte friskluftsventilene.

9 Det er tillatt å luften og tørke tøy på innsiden av balkongene, forutsatt at det foretas under balkongrekkens høyde.

10 Ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på callinganlegget. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Dette vil være vær enkelt beboers ansvar.

11 Markiser må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret. Markisene må være ensartet for hver blokk. Snø på balkonger må fjernes straks etter snøfall og det må utvises forsiktighet ved rengjøring av balkongene. Det er ikke tillatt å sette opp fuglekasse, fuglebrett eller liknende.

12 Tørkeplassene skal benyttes til lufting og tørking av vasketøy. Tørkeplassene skal ikke benyttes på søndag og helligdager og ikke senere enn kl. 1700 på lørdager. Tørkeplassene skal holdes låst.

13 For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Barn i vaskeriet er ikke tillatt uten på foresattes ansvar. Vaskeriet kan benyttes mandag – fredag i tiden 0800-2000.

### 4. ALMINNELIG ORDENSREGLER.

1. Alle beboere (andelseiere og fremleiere) må ha korrekt skilt på utendørs ringeklokke og på postkasse. Nøkler og skilt skal bestilles gjennom vaktmester og må betales av den enkelte

2. Beboeren skal straks melde fra til vaktmester eller styret hvis det oppdages veggdyr, kakelakker eller lignende. Styret skal ha anledning til å uhindret foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utdy. Hvis dette påvises, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

3. Renhold av fellesarealer utføres av innleid renholdsfirma.

4. Taklukkene skal være lukket når det regner eller snør. Tøy som tørkes på loft må være vridd slik at det ikke drypper på tregulvet. Kjelleren luftes godt om sommeren, men om vinteren holdes vinduene lukket. Loft- og kjellerdører skal holdes låst. Sportsutstyr skal plasseres i dertil egnet rom.

5. Dyrehold er tillatt. Dyreier må skrive under på kontrakt for dyrehold.

6. Montering av egne utvendige antenner eller parabol er ikke tillatt. Det må ikke settes opp plakater eller skilter på husvegger eller grøntanlegg.

7. Ved montering av peis/kamin må dette utføres forskriftsmessig. Kvalifisert kontrollør skal utarbeide en bekrefteelse på utført kontroll. Kopi av denne skal sendes styret.

#### 5. OPPUSSING/OMBYGGING AV LEILIGHET.

1. Andelseiere som foretar vedlikehold og/eller endringer av sin bolig er selv ansvarlig for at alle offentlige krav er etterfulgt og at krav til faglig utførelse er oppfylt.

2. Ombygging/riivning, som omfatter vegg, tillates ikke igangsatt uten etter at det er søkt styret med all dokumentasjon, som nevnt nedenfor, og styret i borettslaget har gitt skriftlig tillatelse. Det kreves fremlagt tillatelse fra Plan- og bygningssetaten og beregninger og tegninger, samt dokumentasjon på hvem som er ansvarlig utførende firma for tiltaket(ene) og dokumentasjon for at alt arbeid vil utføres forskriftsmessig.

3. Senkning av tak. Ingen tak må senkes så mye at det tildekker avtrekksventiler i bad og kjøkken, eller lufteventiler i kjøkken og resterende rom.

4. Brannvegg/pipelop. Tildelking av brannvegg/pipelop er forbudt med mindre det innhentes godkjenning fra relevant offentlig myndighet.

5. Bygging av sluk/oppussing av bad. Sluuskifte kan medføre brudd på brannskille og krever da søknad til Plan- og bygningssetaten og oppnevning av en ansvarlig utførende, som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Oppussing som medfører sluskifte skal dokumenteres med foto av alt arbeid som utføres samt eventuell kopi av godkjent søknad fra Plan- og bygningssetaten. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for tekniske løsninger i tiltaket. Våre avløpsrør er trukket innvendig med strømpe, som fordrer til at andelseier må bruke godkjente fagmenn/håndverkere og godkjente rørleggere med spesialkompetanse på epoxystrømper.

Styret kan til enhver tid be om dokumentasjon som nevnt ovenfor og forbeholder seg retten til inspeksjon. Rørlegger må vise frem autorisasjon på at firmaet er godkjent for tiltaksklasse 2. De må også fremlegges kontrollertklæring med sluttrapport på våtromtiltaksklasse 2.

All elektrisk arbeid må utføres av godkjent aut.firma.

Flytting av kjøkkenplassering.

Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan medføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgiving stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekksventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggeteknisk forskrift paragraf 13-2 skal kjøkken, sanitærrom og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

#### 6. PARKERING.

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun nødvendig på/avlesing er tillatt. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar. Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte parkeringsplasser. Det er forbudt å parkere utenom de oppmerkede og anviste plassene.

Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen parkeringsplass og området foran garasjeporten ryddet for snø. Snøen skal kastes ut i kjørefeltet eller inn på plener rundt parkeringsplassene og garasjeområdene - ikke mot naboers parkeringsplass eller garasje.

Ved leie av parkeringsplass i borettslaget inngås det en løpende leieavtale med styret som gjelder fra den 1. i måneden. Både leietaker og utleier kan si opp leieforholdet skriftlig med 1 måneds skriftlig varsel gjeldende fra den 1. i påfølgende måned. Utleier Godlia Borettslag kan endre leiesummen med 1 måneds skriftlig varsel.

Borettslagets parkeringsbestemmelser er en del av de til enhver tid gjeldende husordensregler. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

Regler for å sette seg opp på ventelisten for parkeringsplass/garasje:

En må ha flyttet inn i borettslaget før man setter seg opp på ventelisten. Man må også disponere kjøretøy. Det er kun andelseier med ektefelle/samboer/partner som kan stå på listen og bli tildelt plass. Hybelbeboere kan ikke søke/tildes plass.

Regler for de som står på venteliste:

Har man sagt nei 2 ganger til tildeling av parkeringsplass/garasje så vil man bli satt nederst på listen. Det er fullt mulig å bytte plasser, men man må selv dekke OBOS sine kostnader for dette.

Ved midlertidig fraflytting disponere styret plassen.

#### 7. SØPPEL.

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og vanlige poser til sortering av husholdningsavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer og gjester.

Sjaktene og søppelhusene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene.

Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall ved Mekanikerveien 8. Spesialavfall skal ikke henses i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.

Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

Midlertidig plassering av møbler og annet innbo ved ekstraordinære hendelser slik som oppussing, salg av andel og annet derimot er tillatt. Vaktmester skal ved slike tilfeller varsles med følgende info: Hva som plasseres hvor og for hvor lenge. Dato for fjerning av plasserte gjenstander skal oppgis.

Gjenstander skal være merket med navn og dato for fjerning.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Godlia Borettslag

Organisasjonsnummer: 950146885

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 18:00 til 17. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2024, Oppsal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 135.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver i Obos Michael Winnem skal være møteleder i det digitale årsmøtet.

#### Forslag til vedtak:

Michael Winnem fra Obos er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### Forslag til vedtak:

Grethe Karin Tvedt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 37

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: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 32

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

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

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 42

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 44

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Forslag om utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene

Fremmet av: May Silvy Nilsen

Treverket i dørene er svært tørt og slit, eter vær og vind - og trenger sårt vedlikehold med maling etc. Vedlikehold, er langt billigere enn å kjøpe nye dører. Dører med treverk slammer mindre enn medtalledører, så viktig å ta vare på!

##### Styrets innstilling

Det er planlagt at dete skal gjøres i løpet av våren/sommeren. Dørene vil bli slipt ned og oljet.

##### Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 26

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 7. Forslag om utbedring av skadet asfalt

Fremmet av: May Silvy Nilsen

Utbedring av skadet asfalt, med ordentlig asfalt - Mekaniker vn. 10-30 (og andre steder som trengs) Stor kostnad å legge ny asfalt hele veien. Vintre med mye is, tærer det stygt på asfalten - vinning går opp i spinningen. Derfor ber om å reparere hullene med "ordentlig" asfalt. Vaktmesterene har flere år reparert med "fake" asfalt, som hjelper lite - hullene tilbake etter neste høst og vinter.

##### Styrets innstilling

Styret innhenter priser og når det gjelder fra MK 10-30 så foreslår styret at garasjelaget må være med å bekoste noe av dette.

##### Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at borettslaget utbedrer skadet asfalt med ordentlig asfalt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 29

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 8. Oppussing av bad i borettslaget

Vi vil gjerne at generalforsamlingen ser på muligheten for at flere kan gå sammen om et anbud om oppussing av bad i borettslaget. Vi har selv et gammelt bad med gammelt sluk, og vi ser for oss at flere står i en lignende situasjon. Det er vanlig praksis i flere borettslag å gå sammen om å pusse opp bad, og vi håper at mange ønsker å være med på et slikt anbud.

##### Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ta på seg arbeidet med oppussing av bad da dette ikke er i henhold til vedtekter og borettslagsloven. Hvis noen vil sete ned en gruppe for å undersøke dette så må styret ha all kontaktinformasjon.

##### Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at det opprettes en gruppe for å innhente anbud på oppussing av bad

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 55

Antall blanke stemmer: 24

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 9. Styret undersøker priser på utbytting av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurdere i forhold til kostnader og budsjett.

Fremmet av: Gry Tollefsen

Styret undersøker priser på utbytting av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurdere i forhold til kostnader og budsjett.

##### Styrets innstilling

Styret mener at dørene ikke trengs å bytes, men vedlikeholdes.



**Forslag til vedtak:**

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 29  
 Antall stemmer mot vedtaket: 72  
 Antall blanke stemmer: 34  
 Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**10. Valg av tillitsvalgte****Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:  
 Iren Svaleng (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Iren Svaleng

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:  
 Bente Nina Sandmo (83 stemmer)  
 Sven Thorbjørnsen (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Bente Nina Sandmo  
 Sven Thorbjørnsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
 Cybele Bøttger Hebbæk (73 stemmer)  
 Inger-Anita Lie (74 stemmer)  
 Shimron Mohd (81 stemmer)  
 Marianne Nyborg (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Cybele Bøttger Hebbæk  
 Inger-Anita Lie  
 Shimron Mohd  
 Marianne Nyborg

**11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
 Shimron Mohd (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Shimron Mohd

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
 Cybele Bøttger Hebbæk (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Cybele Bøttger Hebbæk

Signert digitalt 22.05.2024: møteleder Michael Winnem/s/ - protokollvitne Grethe Karin Tvedt/s/





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 150  
GODLIA BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i GODLIA 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 20. januar kl. 09:00 og lukker 23. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/150>

#### 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.

#### 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.

#### Til deg som stemmer manuelt/på stemmeseddel

Du kan levere din stemmeseddel i postkassen til styret i Mekanikerveien 11 innen kl. 09.00 den 23. januar.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tillegg i honorar til styreleder Iren Svaleng for stor arbeidsmengde.
5. Garasjeutvalget tildeling av honorar.
6. Vedr. utbetaling av styrehonorar til ekstern styreleder.
7. Styret sendte ut for en stund siden om noen meldte seg til valgkomiteen og til barneutvalget.
8. Forslag til barneutvalget.

Med vennlig hilsen,  
Styret i GODLIA BORETTSLAG

Sak 1

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Motelederen 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.

**Styrets innstilling**

Vår rådgiver hos Obos Michael Winnem stiller som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

**Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Grethe K. Tvedt 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

**Tillegg i honorar til styreleder Iren Svaleng for stor arbeidsmengde.**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styreleder Iren Svaleng har hatt en stor arbeidsmengde det 1 ½ året hun har sittet. Når hun overtok som styreleder så var dette en opprydningsjobb og ikke bare et vanlig styrearbeid som styreleder.

Hun har lagt ned veldig mange timer på opprydding, som er utenom vanlig styrearbeid.

Styre mener at styreleder Iren Svaleng skal kompenseres for dette med et ekstra styrehonorar som resten av styret mener er riktig.

Når det er nevnt så er det slik at:

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Av og til dukker det imidlertid opp spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider etc.

Dette kan medføre en ekstraordinær arbeidsbelastning som går utover det vanlige styrearbeidet, og spørsmålet er da om styrets leder eller enkeltstyremedlemmer skal kompenseres for dette særskilt.

Det er ingen ting i veien for å gjøre dette rent lovmessig. Styrehonoraret er som nevnt ment å kompensere for ordinært styrearbeid, ikke for ekstraordinære forpliktelser. Men det bør i tilfelle gjøres på en slik måte at det ikke kan eksponere for mer eller mindre ubegrunnet kritikk.

Derfor fremmer styret denne saken til ekstraordinære generalforsamlingen så det skal være full åpenhet om dette.

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder Iren Svaleng får et tilleggshonorar for de 1 ½ årene på kr. 80.000,-.

**Styrets innstilling**

Styreleder Iren Svaleng kompenseres med et ekstra honorar for de 1 1/2 årene med kr. 80.000,- som utbetales etter ekstraordinær generalforsamling

**Forslag til vedtak**

Styreleder Iren Svaleng kompenseres med et ekstra honorar for de 1 1/2 årene med kr. 80.000,-.

Sak 5

**Garasjeutvalget tildeling av honorar.**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Desverre så ble denne saken glemt på siste generalforsamling.

Garasjeutvalget har vært år fått kr. 6.000,- for arbeidet. Dette har ikke vært ækt på mange år og styret forslår at dette økes til kr. 8.000,-.

#### Forslag til vedtak

Garasjeutvalget får en godtgjørelse på kr. 8.000,- for 2023/24.

Sak 6

#### Vedr. utbetaling av styrehonorar til ekstern styreleder.

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter hva OBOS sier så er det slik at når man har ekstern styreleder så skal styrehonoraret avklares fra hun ble valgt. Dette begrunnes med at en ekstern styreleder skal ha utbetaling enten hver mnd eller to ganger i året, dette er noe valgfritt fra styreleder.

Når styreleder Iren Svaleng ble spurt om dette den gang hun ble forespurt om å ta jobben, fikk valgkomiteen til svar at hun syntes det mest riktig var at styrehonoraret ble fordelt på hvor mye mer enkelt bidro med. Det er også opp til styret å fordele styrehonoraret, men generalforsamlingen som fastsetter beløpet. Styreleder var ikke klar over den gang at dette ikke var riktig.

Det skal det forhånds avklares hvordan den eksterne styreleder skal ha utbetalingen.

Styreleder har, etter å ha rådført seg, sagt at hun vil ha et foreløpig minste honorar med utbetaling pr. desember og pr. mai/juni på kr. 250.000,-. Dette vil bli justert etter hver generalforsamling.

Styret med styreleder mener at dette er greit å ta opp som sak på ekstraordinære generalforsamlingen så det ikke blir noe misforståelser.

Styrets innstilling:

Styreleder Iren Svaleng får et foreløpig minste styrehonorar på kr. 250.000,- med utbetaling to ganger pr. år med utbetaling i desember 2024 og mai/juni 2025.

#### Forslag til vedtak

Styreleder Iren Svaleng får et foreløpig minste styrehonorar på kr. 250.000,- med utbetaling to ganger pr. år med utbetaling i desember og mai/juni.

Sak 7

#### Styret sendte ut for en stund siden om noen meldte seg til valgkomiteen og til barneutvalget.

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble ikke valgt noen til valgkomiteen eller barneutvalget på siste generalforsamling. Det haster med å få noen til valgkomiteen og styret har fått inn 2 forslag. Det vil bli valgt ny valgkomite på den ordinære generalforsamlingen i mai/juni.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling til foreløpig valgkomite.

Nina Bryne, Mekanikerveien 26

Elisabeth N. Pedersen, Mekanikervn. 16.

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling til foreløpig valgkomite. Nina Bryne, Mekanikerveien 26 Elisabeth N. Pedersen, Mekanikervn. 16.

Sak 8

#### Forslag til barneutvalget.

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Disse stiller som kandidater i barneutvalget:

Cybele Böttger Hebbæk, Mekanikervn. 26

Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

#### Forslag til vedtak

Cybele Böttger Hebbæk, Mekanikervn. 26 Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

## 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 20.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.01.25

Selskapsnummer: 150 Selskapsnavn: GODLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Michael Winnem fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Grethe K. Tvedt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 4 Tillegg i honorar til styreleder Iren Svaleng for stor arbeidsmengde.</b></p> <p>Styreleder Iren Svaleng kompenseres med et ekstra honorar for de 11/2 årene med kr. 80.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Garasjeutvalget tildeling av honorar.</b></p> <p>Garasjeutvalget får en godtgjørelse på kr. 8.000,- for 2023/24.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Vedr. utbetaling av styrehonorar til ekstern styreleder.</b></p> <p>Styreleder Iren Svaleng får et foreløpig minste styrehonorar på kr. 250.000,- med utbetaling to ganger pr. år med utbetaling i desember og mai/juni.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Styret sendte ut for en stund siden om noen meldte seg til valgkomiteen og til barneutvalget.</b></p> <p>Styrets innstilling til foreløpig valgkomite. Nina Bryne, Mekanikerveien 26 Elisabeth N. Pedersen, Mekanikervn. 16.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 8 Forslag til barneutvalget.</b></p> <p>Cybele Bøttger Hebbæk, Mekanikervn. 26 Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 150  
Godlia Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Godlia 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 med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:00 og lukker 17. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/150>

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Oppsal kirke.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### 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 - bruk av manuelle stemmesedler

Det er som ved tidligere digitale generalforsamling anledning til å levere stemmer manuelt i styrets postkasse. Da benytter man skjema som følger innkallingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene
7. Forslag om utbedring av skadet asfalt
8. Oppussing av bad i borettslaget
9. Styret undersøker priser på utbygging av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurderer i forhold til kostnader og budsjett.
10. Valg av tillitsvalgte

## 11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Godlia Borettslag

Sak 1

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at vår rådgiver i Obos Michael Winnem skal være møteleder i det digitale årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Michael Winnem fra Obos er valgt.

---

Sak 2

**Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Grethe Karin Tvedt 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

**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. 0150 Årsrapport.pdf

---

Sak 5

**Fastssettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

---

Sak 6

**Forslag om utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene**

Forslag fremmet av:  
May Silvy Nilsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Treverket i dørene er svært tørt og slit, eter vær og vind - og trenger sårt vedlikehold med maling etc. Vedlikehold, er langt billigere enn å kjøpe nye dører. Dører med treverk slammer mindre enn medtalledører, så viktig å ta vare på!

**Styrets innstilling**

Det er planlagt at dette skal gjøres i løpet av våren/sommeren. Dørene vil bli slipt ned og oljet.

---

**Forslag til vedtak**

Årsmøte vedtar utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene

---

Sak 7

**Forslag om utbedring av skadet asfalt****Forslag fremmet av:**

May Silvy Nilsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Utbedring av skadet asfalt, med ordentlig asfalt - Mekaniker vn. 10-30 (og andre steder som trengs) Stor kostnad å legge ny asfalt hele veien. Vintre med mye is, tærer det stygt på asfalten - vinning går opp i spinningen. Derfor ber om å reparere hullene med "ordentlig" asfalt. Vaktmesterene har flere år reparert med "fake" asfalt, som hjelper lite - hullene tilbake etter neste høst og vinter.

**Styrets innstilling**

Styret innhenter priser og når det gjelder fra MK 10-30 så foreslår styret at garasjelaget må være med å bekoste noe av dette.

**Forslag til vedtak**

Årsmøte vedtar at borettslaget utbedrer skadet asfalt med ordentlig asfalt

---

Sak 8

**Oppussing av bad i borettslaget****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi vil gjerne at generalforsamlingen ser på muligheten for at flere kan gå sammen om et anbud om oppussing av bad i borettslaget. Vi har selv et gammelt bad med gammelt sluk, og vi ser for oss at flere står i en lignende situasjon. Det er vanlig praksis i flere borettslag å gå sammen om å pusse opp bad, og vi håper at mange ønsker å være med på et slikt anbud.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker ikke å ta på seg arbeidet med oppussing av bad da dette ikke er i henhold til vedtekter og borettslagsloven. Hvis noen vil sette ned en gruppe for å undersøke dette så må styret ha all kontaktinformasjon.

**Forslag til vedtak**

Årsmøte vedtar at det opprettes en gruppe for å innhente anbud på oppussing av bad

---

Sak 9

**Styret undersøker priser på utbygging av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurdere i forhold til kostnader og budsjett.**

**Forslag fremmet av:**

Gry Tollefsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret undersøker priser på utbygging av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurdere i forhold til kostnader og budsjett.

**Styrets innstilling**

Styret mener at dørene ikke trengs å bytes, men vedlikeholdes.

**Forslag til vedtak**

Årsmøte vedtar at styret undersøker priser på utbygging av hovedinngangsdører i alle oppganger

---

Sak 10

**Valg av tillitsvalgte****Roller og kandidater****Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Iren Svaleng

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Nina Sandmo
- Sven Thorbjørnsen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cybele Bottger Hebæk
- Inger-Anita Lie
- Marianne Nyborg
- Shimron Mohd

**Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomiteen i Godlia borettslag 2024.pdf

Sak 11

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shimron Mohd

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cybele Bøttger Hebbæk

#### Vedlegg

1. Tom side.pdf

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Iren Svaleng	Filerveien 3
Nestleder	Bente Nina Sandmo	Mekanikervn 4
Styremedlem	Håvard Magne Fagervoll	Mekanikerveien 11
Styremedlem	Inger Hansen	Mekanikerveien 11
Styremedlem	Sven Thorbjørnsen	Mekanikerveien 9
Varamedlem	Tor Amundsen	Mekanikerveien 8
Varamedlem	Inger-Anita Lie	Filerveien 2
Varamedlem	Marianne Nyborg	Mekanikerveien 8
Varamedlem	Torkel Roald	Mekanikerveien 28

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Sven Thorbjørnsen	Mekanikerveien 9
Varadelegert	Håvard Magne Fagervoll	Mekanikerveien 11

### Valgkomiteen

Sanja Aleksic Flåten	Mekanikerveien 13
Shimron Sohal Mohd	Mekanikerveien 16
May-Sylvi Nilsen	Mekanikerveien 24

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [godlia@styrerommet.no](mailto:godlia@styrerommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Voksenutvalget

Kåre Nyland – Turid Nyland – Petra L. Øvergård

### Barneutvalg

Helene Nguien

### Garasjeutvalg

Frank Hermer – Svein Osland

### Generelle opplysninger om Godlia Borettslag

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950146885, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
144 1153 1154

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Godlia Borettslag har 2 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid 2023

Det er vanlig å sette opp hvor mange styremøter og hvor mange saker styret har behandlet det siste året, det vil si for 2023. Styreleder, som skriver om styrets arbeid for 2023, velger å sette opp hva det gamle styret hadde av møter og saker og hva det nye styret har hatt av møter og saker.

Det gamle styret, d.v.s frem til 30.6.23, hadde 8 styremøter og behandlet 61 saker. Dette er fra 1.6.22 frem til 30.6.23.

Det nye styret har hatt 8 styremøter og behandlet 150 saker. Dette er fra 30.6.23 til 31.12.23. I tillegg så har det vært møter med Selvaag 2 stk., 3 befaringer med Aneo, 3 møter med advokat. Det ble også avholdt 1 ekstraordinær gen.forsamling + beboermøte av det nye styret.

Vil også skille på hva det gamle styret har arbeidet med, så jeg begynner med de sakene som er skrevet nedenfor av det gamle styret.

### NYTT LÅSSYSTEM

Det er nå installert nytt låssystem i alle blokkene.

### ENERGIKARTLEGGING SOLCELLEPANELER

Det gamle styret innhentet en energikartlegging vedr. solcellepaneler i borettslaget. Konklusjonen i den rapporten var at i de fleste blokkene er det for få boenheter til at det er lønnsomt. Langblokken kunne vært aktuell og man kan spare strømgifter etter en del år når anlegget hadde vært nedbetalt. Det ble også vedtatt på siste generalforsamling at styret skulle fortsette dette arbeidet.

Det nye styret har ikke hatt anledning til dette, da det har vært veldig mye annet å ta fatt i. Her må vi også se på hva som er nødvendig av vedlikehold først.

### LADEPLASSER

Det ble installert ladestasjoner i alle garasjer og på noen få parkeringsplasser av det gamle styret. Skriver mer om dette under arbeidet med det nye styret.

### DUGNAD

Det ble dugnad, men ikke så veldig mange som møtte opp. Vil skrive mer om dette under det nye styrets arbeid.

### NYE VINDUER

Det ble gjort en 1-års befaring av entreprenøren og Selvaag der tidligere styreleder ikke møtte opp.

Saker det nye styret har arbeidet med fra 30.6 til 31.12.23:

### LADESTASJONER ANEO

Som skrevet ovenfor ble det installert ladestasjoner i alle garasjer og noen parkeringsplasser som ble bestemt av det gamle styret. Følgende av dette ble at noen som har parkeringsplass med ladestasjon ikke har el-bil, andre har el-bil, men ikke ladestasjon. Dette ble da mye mailer om bytte av plass o.s.v.

Styret har bestemt at vi installerer ladestasjoner på alle parkeringsplassene. Dette ble bestemt i høst og vinteren kom fort så det lot seg ikke gjøre før vinteren. Dette arbeidet vil begynne til våren.

Styreleder gikk også befaring i kjellere der kabler kommer ut. Klagde til Aneo da det ikke var tettet med brannhemmende masse der kabler kommer ut fra veggene i kjellerne. Det var faktisk ikke tettet noen ting. Dette skal nå være ordnet opp i og det vil ikke skje igjen når de begynner med resten til våren.

### FELLES LADEPLASSER.

Det er skrevet under ny avtale med Elaway for fellesladeplassene ved Kiwi. Der betaler man nå spotpris per kilowatt med et abonnement på rundt 60 kroner i måneden.

Det 6 felles ladeplasser.

### FIBERANLEGGET

Dere fikk nytt fiberanlegg for noen år siden. Det viste seg at disse kablene ute ikke var godt nok sikret. Dette var en reklamasjonssak som nå er ordnet.

## VAKTMESTERE

Det har vært mange vaktmestere i Godlia borettslag de siste årene. Noen har gjort omtrent som de vil. Dette er det blitt orientert om fra før. Vaktmester Shimron var alene da ny styreleder kom inn 30.6.23. Det var da fra det gamle styret bestemt at Oppsal vaktmestersentral skulle være her i sommer. Styret fikk ansatt vaktmester Eskil midlertidig ganske fort etter sommeren, ting så ut til å ordne seg, og Eskil ble tilbudt fast kontrakt i borettslaget. Dessverre for borettslaget, så ble Shimron tilbudt jobb innen det han har utdannet seg til, og har siste arbeidsdag 31.12.23. Styret gikk da ut med annonse om vaktmesterstilling. Det var ikke veldig mange søkere, og de aller fleste var ikke brukbare. Vaktmester Christian søkte og var beste søker. Han har vaktmesterskolen og arbeidet noe som vaktmester. Han ble ansatt og begynte 18.12.23. Må nesten få skryte litt av 2 nye vaktmestere som fikk denne tøffe vinteren med ekstremt mye snø. De hadde ingen erfaring med snøbryting så har de gjort en utmerket jobb.

Det fantes heller ingen stillingsinstruks for vaktmestere. Dette ble laget med en gang, så i dag har Godlia borettslag stillingsinstruks for vaktmesterne.

## EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING + BEBOERMØTE

Styret arbeidet med å justere/gjøre om på ordensreglene og vedtektene.

Det ble avholdt ekstraordinær gen.forsamling fordi vedtektene og ordensreglene ble gjort noe om. På beboermøte som ble det orientert om vaktmestere og om alle sykkelstativ som ble satt i kjellerne i sommer som kostet en halv mill. I skrivende stund så ser det ut til at vi er kommet til et forlik i denne saken. Dette vil det bli orientert mer om på generalforsamlingen.

## ELVIA OG OV ROMMENE

Elvia utfører kontroll på det elektriske, statlig, og i alle OV rom. OV rom er de rommene i kjellere som hovedtavlen er. Styret fikk et pålegg om å utbedre 5 av disse da det lakk «olje» fra kablene. Det var ikke mye «olje» på gulvene. Dette er tykke kabler som kommer utenfra og inn til borettslagets hovedtavler. Etter 2 befaringer og mange mailer, der styreleder mente at hvis disse kablene skulle skiftes så måtte de skifte de som kommer inn også. Kablene inne i blokkene er borettslagets ansvar, men kablene utenfor blokkene er kommunenes ansvar. Påpekte også at så lite «olje» som var på gulvet var vel bare å få tørket opp. Til slutt så frafalt Elvia kravet.

## BORETTSLAGETS BIL

Bilen var det så mye feil på så det var ikke lønnsomt å reparere. Styreleder skjønte heller ikke helt hvorfor borettslaget trengte bil. Dette medfører jo en del utgifter. Mesteparten av det man trenger får man tilkjørt og skulle vaktmestrene trenge bil så er det så mange muligheter å leie på dagtid. Dette er også mer miljøvennlig. Bilen ble solgt som delebil for kr. 5.000,-.

## OVERSIKT OVER ILDSTEDER

Styret fikk pålegg fra Brann- og redningsetaten om at de skulle ha en oversikt over alle ildsteder i borettslaget. Det ble sendt ut skjema som beboere svarte på og dette ble videresendt Brann- og redningsetaten.

## BRANNVINDUER

Det var vedtatt at disse skulle vaskes på borettslagets bekostning 1 gang i året. Styret mente at dette er litt lite. Styret har vedtatt at de vaskes med lift på våren, da blir vindu, karmen og vannbrett vasket. På høsten vaskes kun vindu med lang kost. Grunnen til at det er 2 forskjellige måter å vaske på er et kostnadsspørsmål.

## NYTT LÅSSYSTEM

Det nye styret er klar over at det var en del problemer i begynnelsen og at noen hadde trøbbel med å få låst opp dørene. Styret la ut en «bruksanvisning» om dette på Vibbo og tror de aller fleste nå har vendt seg til det nye låssystemet

Det ble også gått sluttbefaring med det nye styret/vaktmester.

## BRANNINSTRUKS

Det er satt opp branninstruks i alle oppganger og satt opp brannslukkere i alle kjellere og loft.

## RULLGARDINENE PÅ BALKONGENE

Det var mange klager på ødelagte rullgardiner på balkongene. Styret vedtok at dette er beboere selv som må bekoste og ordne opp i. De er 20 år gamle og det er begrenset med levetid på slikt.

Det ble sendt ut informasjon om dette.

## MALT TAKENE PÅ INNGANGSPARTIENE I PADDEBLOKKENE.

Det ble konstatert bl.a. svartsopp på takene inngangspartiene + at de var ekstremt møkkete.

5 av dem som det hastet med er nå malt før det ble for kaldt.

## STYRET HAR FÅTT NOEN MAILER OM HVA SOM ER BLITT BESTEMT PÅ TIDLIGERE GENERALFORSAMLINGER

Styreleder vil først få takke disse som har sendt inn dette. Noen av dem kjente ikke styreleder til. Et av vedtakene er at oppgangene skal males. De aller fleste oppgangene er ganske bra, men trenger en vask. Skal alle disse males så er det en stor kostnad og det er viktigere vedlikehold som må gjøres først.

Et annet vedtak var bedre brannsikring. Nå er det hengt opp branninstrukser på tavlene. Er noe usikker på hva som menes med bedre brannsikring, for det står ikke det eksplisitt i vedtaket.

Så er det bytte av entredører. Det har styret nå sendt skriv om, og beboere kan melde seg på. De gamle dørene er nok ikke veldig brannsikre.

#### ARBEIDSLAGET

Borettslaget har fått et arbeidslag, bestående foreløpig, av noen utenfor borettslaget. Så har styret snakket med de som har meldt sin interesse i borettslaget og vi vil fordele jobber etter kvalifikasjoner.

#### HVA STYRET VIL GJØRE I 2024.

Gelendrene ned til utvendige kjellerinnganger i paddeblokkene er helt rustne i festene nede. Det samme gjelder ned til vaskeriene i langblokkene. Disse må skiftes ut. Vil samtidig innhente priser på å skifte gelendrene ved inngangspartiet til blokkene (paddeblokkene). Er klar over at disse ble pusset noe og malt for en del år siden. Det er likevel rust på disse også og bare et tidsspørsmål når de også må skiftes.

Styret vil innhente anbud på dette. Vil anta at alt vil komme på rundt kr. 600.000,- til kr. 700.000,-.

Inngangsdørene til blokkene må også gjøres noe med. De kan i første omgang slipes og oljes.

Vaktmesterkontoret måtte pusses opp. Ikke gjort noe her de siste 30 – 40 årene. Vaktmesterne gjør dette selv når de kan. Dette blir ikke så stor utgift.

Styrekontoret/møterommet vil også bli pusset opp. Dette vil bli gjort så billig som mulig.

Har noen planer for uteområde. Fjerne en del av tujahekkene og plante noe penere busker som er lettere å holde nede.

Sa innledningsvis at jeg skulle komme tilbake til dugnader. Det har gått ut skriv på hva beboere ønsker rundt sine blokker. Tenker også at det er lurt å dele opp borettslaget og ha f.eks. 3 dager med dugnader. Beboere får pølser, brus og tilbehør til dugnadene. Hvis mange møter så er det sosialt og en fin måte å bli kjent med naboen på.

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

#### Resultat

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

#### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Godlia Borettslag har 3 lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 under forutsetning av at ikke noe uforutsette vedlikeholdsarbeid dukker opp.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T. 02310, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening



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

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

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

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

Oslo, 4. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alsland  
Statss autorisert revisor

## GODLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 146 885, KUNDENR. 150

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>7 467 483</b>	<b>4 973 440</b>	<b>7 467 483</b>	<b>6 149 984</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 120 343	4 595 729	1 663 000	199 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 416 899	351 167	325 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -918 750	-41 705	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 830 731	-2 233 500	-282 000	-1 752 000
Innsk. øremerk. bankkto	-184 210	-177 648	0	0
Uttak øremerk. bankkto	78 949	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 317 500</b>	<b>2 494 043</b>	<b>1 706 000</b>	<b>-1 553 000</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 149 984</b>	<b>7 467 483</b>	<b>9 173 483</b>	<b>4 596 984</b>
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 498 717	8 005 431
Kortsiktig gjeld	-1 348 733	-537 948
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 149 984</b>	<b>7 467 483</b>

GODLIA BORETTSLAG  
ORG.NR. 950 146 885, KUNDENR. 150

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 464 319	1 295 332	1 334 064	1 442 280
Innkrevde felleskostnader	2	14 201 544	14 201 535	14 186 936	14 197 720
Garasjer	10	262 980	262 800	260 000	263 000
Andre inntekter	3	423 887	347 372	265 000	265 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>16 352 730</b>	<b>16 107 039</b>	<b>16 046 000</b>	<b>16 168 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 362 874	-1 501 189	-1 750 000	-1 725 000
Styrehonorar	5	-269 400	-394 350	-380 000	-380 000
Avskrivninger	15	-416 899	-351 167	-325 000	0
Revisjonshonorar	6	-18 125	-21 625	-14 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-307 990	-295 580	-310 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-287 051	-16 731	-65 000	-150 000
Kontingenter		-68 800	-68 800	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-3 080 662	-1 102 038	-4 320 000	-2 805 000
Forsikringer		-659 623	-607 941	-666 000	-728 000
Kommunale avgifter	9	-2 981 800	-2 498 171	-1 073 000	-3 533 000
Garasjer	10	-225 303	-121 902	-30 000	-30 000
Energi/fyring		-652 140	-945 379	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 024 088	-980 288	-1 050 000	-1 080 000
Andre driftskostnader	11	-1 384 411	-1 143 019	-951 000	-948 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 739 165</b>	<b>-10 048 182</b>	<b>-11 903 000</b>	<b>-12 696 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 613 565</b>	<b>6 058 857</b>	<b>4 143 000</b>	<b>3 472 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 613 565</b>	<b>6 058 857</b>	<b>4 143 000</b>	<b>3 472 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	184 141	60 323	10 000	0
Finanskostnader	13	-2 677 363	-1 523 450	-2 490 000	-3 273 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 493 222</b>	<b>-1 463 127</b>	<b>-2 480 000</b>	<b>-3 273 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 120 343</b>	<b>4 595 729</b>	<b>1 663 000</b>	<b>199 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 120 343	4 595 729		

GODLIA BORETTSLAG  
ORG.NR. 950 146 885, KUNDENR. 150

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	100 268 839	100 268 839
Tomt		1 746 804	1 746 804
Andre varige driftsmidler	15	2 079 890	1 578 040
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	25	1 213 839	1 119 791
Miljøbankkonto, øremerket		529 382	370 645
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>105 838 854</b>	<b>105 084 219</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		86 023	81 927
Andre kortsiktige fordringer	17	69 247	14 318
Driftskonto OBOS-banken		3 412 531	1 867 016
Skattetrekkkonto OBOS-banken		42 655	57 833
Sparekonto OBOS-banken		3 847 939	5 973 860
Innestående i andre banker		40 321	10 478
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 498 717</b>	<b>8 005 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 337 571</b>	<b>113 089 650</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Annen innskutt egenkapital		3 035 365	3 035 365
Annen egenkapital	18	49 640 232	48 519 890
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 709 997</b>	<b>51 589 655</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbreviån	19	56 779 718	58 610 449
Borettsinnskudd	20	1 873 300	1 873 300
Annen langsiktig gjeld	21	109 500	109 500
Avsetning bomiljøtiltak		516 322	368 798
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>59 278 840</b>	<b>60 962 047</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		720 435	264 201

14

Godlia Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	22	91 004	117 709
Påløpte renter		271 949	9 314
Påløpte avdrag		145 298	0
Annen kortsiktig gjeld	23	120 047	146 724
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 348 733</b>	<b>537 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 337 571</b>	<b>113 089 650</b>

Pantstillelse	24	94 439 900	94 439 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024  
Styret i Godlia Borettslag

Iren Svaleng/s/ Håvard Magne Fagervoll/s/ Inger Hansen/s/

Sven Thorbjørnsen/s/ Bente Nina Sandmo/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

15

Godlia Borettslag

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 187 024
Tillegg fryseboks	8 160
Ytterdør	3 840
Kjellerlokal	2 520
Kapitalkostnader på IN-lån	1 435 917
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 402
Overført til kapitalkostnader	-1 464 319
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 201 544</b>

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

Parkering	235 675
Innbytte plog	65 000
Solberglia Sameie - tomteleie	5 088
Loddsalg	1 320
Innbytte plenklipper	28 749
Skilt	400
Snøbrøyting garasjeanlegg	33 538
Telenor Norge AS, leie tak-/fasadepluss	15 260
Tomteleie garasjeanlegg	30 657
Salg Toyota	5 000
Utleie	2 800
Velferd	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>423 887</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-846 710
Overtid	-100 539
Påløpte feriepengar	-114 047

Fri bil, tif etc.	-4 026
Naturalytelser speilkonto	4 026
Arbeidsgiveravgift	-193 805
Pensjonskostnader innskudd	-33 429
AFP-pensjon	-17 237
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 739
Refusjon sykepenger	41 007
Personalopplæring, kurs	-17 295
Annonser stillinger	-19 875
Arbeidsklær	-59 204
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 362 874</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 269 400.

Differansen mellom utbetalt styrehonorar og budsjettert styrehonorar skyldes at tidligere ekstern styreleder fikk utbetalt sitt honorar forskuddsvis og månedlig.

Dvs. at ca. halve hans honorar ble regnskapsført i 2022.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 877, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand*	-163 413
OPAK AS	-94 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 363
Fornebu Forvaltning AS	-8 175
Oslo Oppmåling AS	-3 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-287 051</b>

\*mesteparten av dette refunderes av forsikringen

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 091 829
Drift/vedlikehold VVS	-105 944
Drift/vedlikehold elektro	-456 194
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 927
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 671
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-258 129
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 898
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 070

Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 080 662</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 129 628
Feieavgift	-35 445
Renovasjonsavgift	-816 727
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 981 800</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	262 980
<b>SUM INTEKTER GARASJER</b>	<b>262 980</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Leie	-30 657
Forsikring	-5 940
Drift/vedl.hold	-96 041
Lønninger	-6 846
Administrasjon	-2 750
Elektrisk energi	-22 193
Driftskostnader	-19 059
Snømåking	-33 538
Reduksj.leie (ledige leil/lok)	-8 280
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-225 303</b>

**SUM GARASJER****37 676****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 500
Container	-295 042
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 082
Diverse leiekostnader/leasing	-6 160
Verktøy og redskaper	-39 831
Telefon-/kontormaskiner	-9 988
Driftsmateriell	-46 805
Vaktmestertjenester	-98 200
Renhold ved firmaer	-560 917
Snørydding	-126 981
Andre fremmede tjenester	-26 652

18

Godlia Borettslag

Kontor- og datarekvisita	-4 893
Trykksaker	-8 849
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 877
Andre kontorkostnader	-13 699
Telefon/bredbånd	-7 563
Porto	-1 260
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 443
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 179
Forsikringer/avgifter biler	-765
Kontingenter	-900
Gaver	-1 214
Bank- og kortgebyr	-3 002
Velferdskostnader	-21 611
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 384 411</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	170 974
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>184 141</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-427 350
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 227 996
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-823 091
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-198 926
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 677 363</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1963	14 924 900
Tilgang 1998	800 000

**REHABILITERING**

Tilgang 1991	37 512 983
Tilgang 2006	41 988 373
Tilgang 2010	5 042 582

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>100 268 839</b>
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/brnr.1153 og 1154.

Tjenesteleilighet nr. 1056 er solgt i 2019.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

19

Godlia Borettslag

Håndsnøfreser		
Tilgang 2019	23 000	
Avskrevet tidligere	-16 867	
Avskrevet i år	-4 600	1 533
Wille 7 Personlift		
Kostpris	171 875	
Avskrevet tidligere	-171 874	1
Plenklipper		
Kostpris	205 000	
Avskrevet tidligere	-204 999	
Avskrevet i år	-1	0
Plenetraktor Kubota F251-4WD		
Tilgang 2023	393 750	
Avskrevet i år	-32 813	360 937
Plog Drivex 2.0 m		
Tilgang 2023	125 000	
Avskrevet i år	-6 250	118 750
Pome vikeplog		
Kostpris	124 875	
Avskrevet tidligere	-124 874	
Avskrevet i år	-1	0
Sandstrøer		
Tilgang 1984	23 280	
Avskrevet tidligere	-23 279	1
Sandsilo		
Tilgang 1999	81 291	
Avskrevet tidligere	-81 290	1
Cerruti Snøfreser		
Tilgang 2019	136 250	
Avskrevet tidligere	-58 393	
Avskrevet i år	-19 465	58 392
Snøfreser Honda		
Tilgang 2022	41 705	
Avskrevet tidligere	-13 901	
Avskrevet i år	-13 901	13 903
Spylebom		
Tilgang 2021	39 250	
Avskrevet tidligere	-21 805	

20	Godlia Borettslag	
Avskrevet i år	-13 083	4 362
Wille 205 Oppsamlerkost		
Tilgang 2019	150 000	
Avskrevet tidligere	-71 430	
Avskrevet i år	-21 429	57 141
Wille traktor		
Tilgang 2020	1 950 825	
Avskrevet tidligere	-580 602	
Avskrevet i år	-278 689	1 091 534
Wille Snøskuffe		
Kostpris	18 086	
Avskrevet tidligere	-18 085	1
Lekeapparat		
Kostpris	46 229	
Avskrevet tidligere	-46 228	1
Toyota Hilux		
Kostpris	89 900	
Avskrevet tidligere	-89 899	
Avskrevet i år	-1	0
Sykelstativ		
Tilgang 2023	400 000	
Avskrevet i år	-26 667	373 333
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 079 890</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-416 899</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	18 397
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	20 585
Refusjon sykepengene	30 265
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>69 247</b>

**NOTE: 18**

21	Godlia Borettslag	
<b>ANNEN EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital	49 530 016	
Egenkapital fra IN tidligere	222 034	
Egenkapital fra IN 2023	0	
Reduksjon EK fra IN	-111 818	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>49 640 232</b>	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken AS (ovf fra Eika Boligkreditt AS)

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 30 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Opprinnelig 2005	-26 486 658
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 389 002
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	838 043
Nedbetalt tidligere, IN	222 034
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 037 579

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-31 861 448
Nedbetalt tidligere	5 052 687
Nedbetalt i år	640 817
	-26 167 944

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-8 010 000
Opprinnelig 2020	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	1 083 934
Nedbetalt i år	351 871
	-17 574 195

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**-56 779 718**

**NOTE: 20****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-1 862 000
Opprinnelig 2003	-5 900

Opprinnelig 2019	-5 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 873 300</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-109 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-109 500</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-42 655
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 349
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-91 004</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-114 047
Avsatt honorar garasjeutvalg	-6 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-120 047</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 873 300
Pantelån	56 779 718
Påløpte avdrag	145 298
Beregnete IN-forpliktelser	110 216
<b>TOTALT</b>	<b>58 908 532</b>

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

Bygninger	100 268 839
Tomt	1 746 804
<b>TOTALT</b>	<b>102 015 643</b>

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 12565012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2020	Vidusutskifting	Vindusutskiftingen ble utført av Selvaag Prosjekt.
2014 - 2014	Piperehabilitering	Piperehabilitering av alle pipeløp.
2014 - 2017	Rørrehabilitering (OLIMB)	Innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning).
2011 - 2011	Balkonginnglassing	Ny innglassing for alle balkongene ble installert i 2011. Det var svakheter med det gamle systemet.
2011 - 2011	Nytt postlåssystem i alle oppgangene	
2010 - 2010	Oppgradering utomhus	Gjennomført drenering, beplantning, nye lekeapparat, nye sykkelstativ.

2010 - 2010	Tak, kloakkrør, utomhus, trefelling	Utbedring av tak, utskifting av avløpsrør, opparbeidelse av skråningen, beplantning, ny kantstein, trefelling (ved garasjenområdet)
2008 - 2009	Utomhus, avløpsrør, isolering	Restaurert utetrapp med skifer, utskifting av avløpsrør, trefelling, isolering av tak og bytte at takpapp
2007 - 2007	Trefelling, snøfanger, solavskjerming	Trefelling. Montert snøfangere. Solavskjerming.
2006 - 2006	Oppgradering utomhus	Avsluttet opparbeidning av plener og utearealer
2005 - 2005	Nye balkong, utomhus, vaskeri	Avsluttet utskifting av balkonger, drenering rundt blokkene, opparbeidelse av utearealer med nye gangveier, utskifting av vaskemaskiner
2004 - 2004	Utomhus, nye balkonger	Påbegynt utskifting av balkonger, drenering rundt blokkene
2003 - 2003	Nye garasjeporter, utomhus	Opparbeider gangvei og trapp med varmekabler ved Mekanikerveien 10, Utskifting av samtlige garasjeporter
2002 - 2003	Oppgrad. vaskeri og søppelrom	Utskifting av vaskemaskiner Utskifting av søppelromsdører
2001 - 2001	El-arbeid, ny hovedtavle	Oppgradering av elektrisk anlegg, Utskifting av hovedtavler og sikringsskap
2000 - 2000	Oppussing av oppganger	Oppussing av samtlige oppganger

## Innstilling fra valgkomiteen i Godlia borettslag 2024:

Arbeidet i valgkomiteen har i år vært særlig utfordrende da det har vært svært få som har meldt interesse for de ulike vervene som er på valg under årets generalforsamling. Det har faktisk kun vært to henvendelser totalt til valgkomiteen med kandidater som har vært interessert i å stille til de ulike vervene. Årets innstilling bærer derfor preg av dette og heldigvis ønsker mange av de som har fylt vervene til nå å stille til gjenvalg også i år. I så måte er vi i borettslaget veldig heldige med at disse ønsker å fortsatt stille seg disponible til disse vervene. Dersom tilfellet hadde vært motsatt kunne borettslaget havnet i en situasjon hvor valgkomiteen hadde måttet innstille eksterne kandidater til de ulike vervene. Med dette sagt her følger valgkomiteens innstilling for 2024:

**Styreleder:** Iren Svaleng Adresse: Filerveien 3, 0684 Oslo. Innstilles for 2 år.

**Nestleder:** Bente Nina Sandmo Adresse: Mekanikerveien 4, 0693 Oslo. Innstilles for 2 år.

**Styremedlem:** Sven Thorbjørnsen Adresse: Mekanikerveien 9, 0683 Oslo. Innstilles for 2 år.

**Varamedlem:** Inger-Anita Lie Adresse: Filerveien 2, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

**Varamedlem:** Cybele Bøttger Hebæk Adresse: Mekanikerveien 26, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

**Varamedlem:** Marianne Nyborg Adresse: Mekanikerveien 8, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

**Varamedlem:** Tor Amundsen Adresse: Mekanikerveien 8, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

(Tor Amundsen har ikke bekreftet overfor valgkomiteen at han ønsker å stille til gjenvalg, dersom han ikke ønsker dette har Shimron Mohd Adresse: Mekanikerveien 16, 0683 Oslo fra valgkomiteen sagt at han kan tre inn i rollen)

Tom side

**REGISTRERINGSBLANKETT****Deltagelse på digitalt årsmøte 2024**

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

Årsmøtet åpnes 14.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.05.24

Selskapsnummer: 150 Selskapsnavn: Godlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

**Avstemning**

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Michael Winnem fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Grethe Karin Tvedt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>


<p><b>Sak 6 Forslag om utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene</b></p> <p>Årsmøte vedtar utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Forslag om utbedring av skadet asfalt</b></p> <p>Årsmøte vedtar at borettslaget utbedrer skadet asfalt med ordentlig asfalt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 8 Oppussing av bad i borettslaget</b></p> <p>Årsmøte vedtar at det opprettes en gruppe for å innhente anbud på oppussing av bad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 9 Styret undersøker priser på utbyting av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurdere i forhold til kostnader og budsjett.</b></p> <p>Årsmøte vedtar at styret undersøker priser på utbyting av hovedinngangsdører i alle oppganger</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte****Styreleder** (kun 1 skal velges) Iren Svaleng**Styremedlem** (kun 2 skal velges) Bente Nina Sandmo Sven Thorbjørnsen**Varamedlem** (kun 4 skal velges) Cybele Bøttger Hebæk Inger-Anita Lie Marianne Nyborg Shimron Mohd**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling****Delegat** (kun 1 skal velges) Shimron Mohd**Varadelegat** (kun 1 skal velges) Cybele Bøttger Hebæk

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.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Grünerløkka

**Sofienberggata 23C, 0588 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjee erfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på

**[nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka](http://nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka)**

helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**417 58 300**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Mekanikerveien 8 0683 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1154 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



