NORDVIK

Mekanikerveien 13

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mekanikerveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
55	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.09.2026

Nøkkelinformasjon



Nyoppusset 3-roms i høy 1.etg | God standard fra 2026 | Solrik vestvendt balkong | IN-ordning (FK 3 757 ved nedbetalt)

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 951 877,-**
Fellesgjeld	**152 381,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 131,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Mekanikerveien 13 - En moderne og nyoppusset 3-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje med en romslig vestvendt balkong med meget gode solforhold. Borettslaget er populært med et godt bomiljø og pent opparbeidede fellesarealer. Kort vei til T-bane, skoler, barnehager, butikker og flotte turområder i Østmarka.

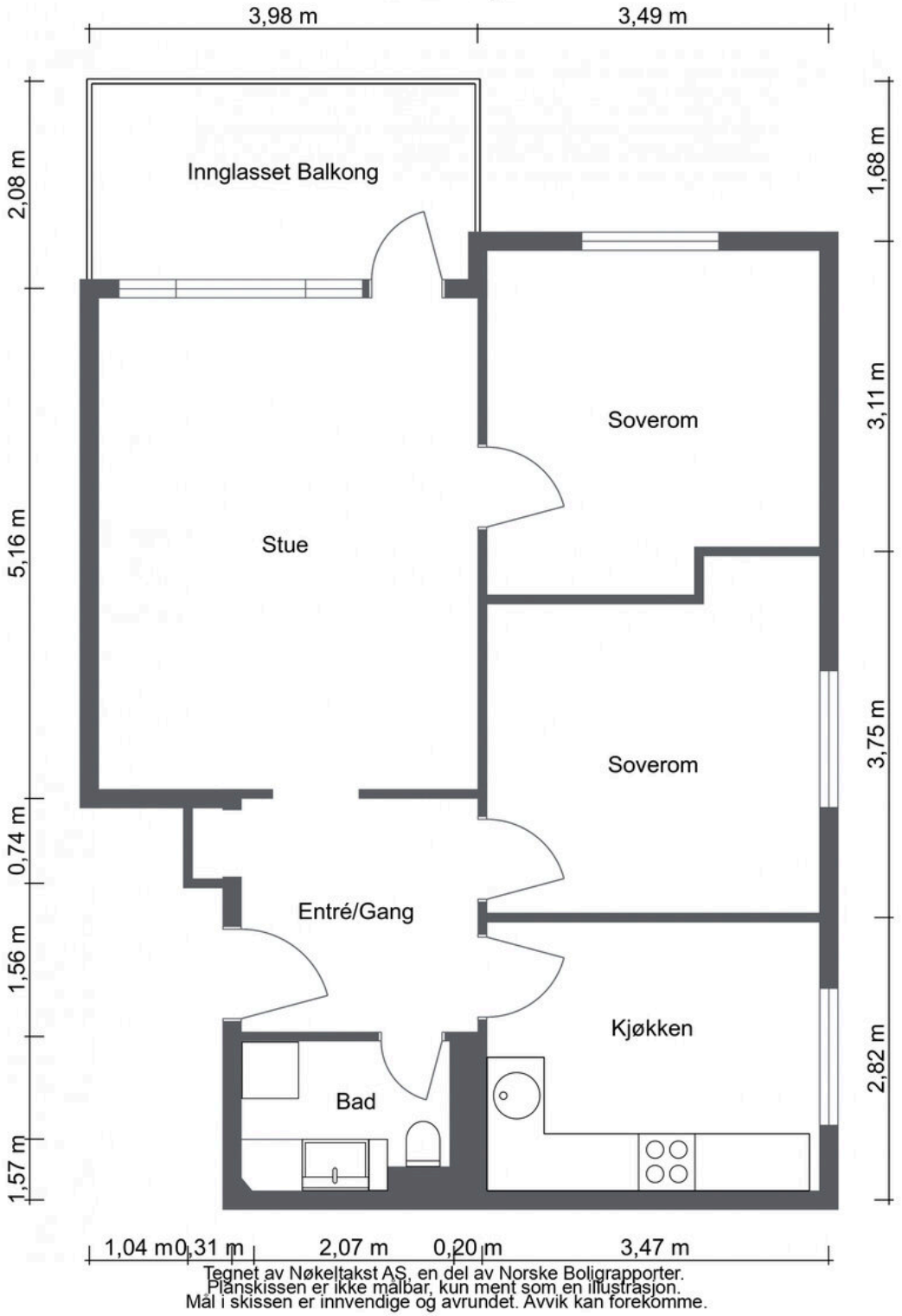
Høydepunkter:

- Nyoppusset og 3-roms i høy første etasje
- Innglasset vestvendt balkong med ettermiddagssol
- Kjøkken 2026
- Bad 2026
- Rikelig med bodplass i 3 boder
- IN-Ordning | FK på 3 757,- ved nedbetalt andel fellesgjeld
- Mulighet for leie av P-plass etter venteliste
- Østmarka med gode turmuligheter
- T-bane på Godlia innen 750m

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

NØKKELTAKST AS

Mekanikerveien 13
1. Etasje



Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.


CONNÉTABLE
TALBOT


FLEURS DU
MARCHÉ
MONTMARTRE
ROSIER
CLOUS DE GIROFLE
TULIPES
LUNDI
ET
DIMANCHE






WINE FOLLY





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0145/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mekanikerveien 13, 0683 OSLO
Gnr 144, bnr 1153 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 66 i Godlia Borettslag, org.nr. 950146885

Selgere
Karar Jasim Joda Joda
Ninni Emilie Næss

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 799 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 808 996,- (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.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 77 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2.

Standard
Entré:
Romslig og funksjonell entré, med god plass oppbevaring i garderobe som bidrar til å holde området ryddig og organisert. Her kan man oppbevaringsplass til både sko, yttertøy og hverdagslige eiendeler, noe som gir en praktisk og velkomponert velkomstsone. Fra entreén er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet noe som gjør rommet sosialt og romslig. Det er rom for å innrede med en sofagruppe og tilhørende møblement, i tillegg til en hyggelig spiseplass. De store vinduesflatene og balkongdøren bidrar til at rommet føles lyst og luftig. Fra stuen er det adkomst til boligens nordvestvendte balkong på 11 kvm, hvor man kan skape sin egen grønne oase rett utenfor døren

Kjøkken:
Boligen har nytt kjøkken fra 2026 og fremstår moderne, stilrent og funksjonelt med et tidløst uttrykk.
Innredningen har gode arbeidsflater og rikelig med skapplass, som gjør kjøkkenet godt tilrettelagt for både matlaging og hverdagsbruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle-og fryseskap og

oppvaskmaskin. Den praktiske utformingen bidrar til et ryddig og helhetlig preg.

Soverom:
Boligen har totalt to soverom med god størrelse og romfølelse. Det er mulig å innrede med seng og tilhørende møblement. Begge soverommene vender ut mot borettslagets hyggelige fellesarealer, hvor man er godt skjermet.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2026 og fremstår moderne og stilrent med gjennomgående gode materialvalg. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og en romslig dusjsone med regnfallsdusj. Innredningen harmonerer godt med de moderne flisene og skaper et helhetlig og eksklusivt uttrykk. Varmekabler i gulvet bidrar til økt komfort og en lun atmosfære året rundt. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Styret leier ut parkeringsplasser etter venteliste og ansiennitet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS som utførte rør og Elektro og rør teknikk as.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Membran gjort av oss, smøremembran, godkjent av takstmann gjennom bilder og dokumentasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av EL inkludert sikringsskap er fornyet. Gjort av Elektro og rør teknikk AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS. Alt av innvending avløp og vann er byttet inkludert VVS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av overflater, gulv og maling av leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport er gjort etter oppussing i forbindelse med salg.

Bygningssakkyndig
Joachim André Mæhlum Kirkerud

Byggemåte
Følgende forhold har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater, vegger og himling - Bad
Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

Ventilasjon - Bad
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

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

Innvendige vannledninger
PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

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
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. For mer informasjon se sameiets vedtekter §4-1 (1).

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming ved bruk av varmeovner

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 131,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, vedlikehold og drift, revisjon, forretningsførsel m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kapitalkostnader IN lån 1: 138,35,-
Kapitalkostnader IN lån 1: 235,68,-
Felleskostnader: 3 757,44,-

Borettslagets felles lån har IN-ordning (individuell nedbetaling) som gir andelseieren mulighet til å nedbetale deler av, eller hele sin andel fellesgjeld.
Ved nedbetalt andel fellesgjeld ville denne seksjonen hatt felleskostnader på kr 3 757,-

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

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 237 084,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 948 336,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Generelle opplysninger om Godlia Borettslag:
- Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.
- Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 950146885, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er Tell Norge AS
- Informasjon fra Godlia Borettslag finnes på https://vibbo.no/godlia/om

Årsmøte 2026:
Det har blitt ansatt ny vaktmester, Tahir, oppgradert velferdsrom og vaskerier, utbedret nedløpsrør, kjøpt inn nytt lekeapparat og nye vaskemaskiner, samt inngått ny internettavtale med GlobalConnect (ikke helt fornøyd - jobber fortsatt med saken. Det ble også besluttet å skifte ut borettslagets postkasser i 2026.

Videre ble det orientert om arbeidet med lekkasjer på balkongene i 4. etg, der feil er avdekket og utbedres av leverandøren uten kostnad for borettslaget. Fjellveggen ved Mekanikerveien 1, 3 og 5 er sikret av kommunen, og borettslaget har protestert på omreguleringen av Kiwitomten.

For 2026 planlegger styret blant annet utskifting av postkasser, ettersyn av brannslukkere, utskifting av rundstokker på balkonger, maling av utvendige murer og vurdering av oppgradering av sikringsskap og det elektriske anlegget i borettslaget.

Sak 6 - Honorar til garasjelaget:
Det ble fremmet forslag om at Svein Osland, garasjelaget, tildeles et honorar på kr 8.000,- for arbeidet.

Forslaget ble vedtatt.

Sak 7 - Forslag om å male oppganger:
Det ble for noen år tilbake bestemt at oppgangene skulle males. Noen oppganger ble malt men så stoppet det opp. Det ble foreslått at arbeidet kan gjenopptas.

Styret mener at dette ikke er nødvendig foreløpig da de fleste oppgangene er bra. Hvis generalforsamlingen mener at dette er nødvendig så vil styret forslå:

"Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas."
Forslaget ble vedtatt.

Sak 11 - Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget:
Myndighetene ønsker at beredskapen økes. Borettslagets tilfluktsrom ("bomberom") bør derfor klargjøres.

Styret mener at så lenge tilfluktsrommene er registret som dette så kam de klargjøres for bruk. Styret mener at forslag burde godkjennes og gjennomføres.

Generalforsamlingen vedtar at styret sørger for at tilfluktsrommene ryddes og klargjøres. Forslaget ble vedtatt.

Styrets arbeid for 2025:
Velferdsrommet:
Etter en vannlekkasje så måtte gulvet på kjøkken byttes ut. Styret valgte samtidig å male vegger og skapdørene på kjøkkenet så det er litt mer «up to date». De høye skapene på kjøkkenet ble fjernet og her ble det satt opp benk med to underskap. Dette for å få mer benkplass til å sette fra seg ting på.

Vaskeri:
Vaskeriene ble oppgradert i 2025. Benkeplatene på eksisterende sammenleggbord ble flislagt og kantene lakkert. Det ble i tillegg kjøpt inn to nye vaskemaskiner og ny tørketrommel.

Internett:
Styret måtte reforhandle kontrakten vedr. internett til borettslaget. Vi undersøkte med flere, men fikk best tilbud fra GlobalConnect. Styret mente også at dette ville bli mindre «styr» for
beboerne enn om vi skulle bytte til et helt nytt firma.

Når det er sagt, så er styret ikke videre fornøyd med arbeidet som er gjort. Dette har vært tidkrevende for styret og for GlobalConnect. Her har det vært en underleverandør som ikke
har gjort en bra jobb og det har gått mye mailer på dette og i skrivende stund så er vi fortsatt ikke ferdig med denne saken.

Balkonger:
Det har over tid vært utfordringer med lekkasjer på balkongene i 4. etasje. Etter befaringer og oppfølging i samarbeid med OBOS Prosjekt og Balco er årsaken til lekkasjene avdekket. Feilen knytter seg til arbeidet som ble utført av Balco da balkongene ble etablert. Balco utbedrer feilene uten kostnad for borettslaget.

Kiwikomiteen:
Borettslaget fikk nabovarsel om omregulering av kiwitomten til næringsbygg. Godlia borettslag har sammen med Skøyenlia borettslag har lagt inn protest på dette.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 152 381,-pr. 11.09.2026

Borettslaget har totalt tre lån i Obos-banken.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207530964
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 24 491 911,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 71 948,49
Kapitalkostnader: 482,25
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207826375
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 16 671 584,00
Innfrielsesdato: 30.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Restsaldo: 48 982,44
Kapitalkostnader: 304,72
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208203231
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 10 607 783,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 31 450,89
Kapitalkostnader: 344,72
IN-avtale: Ja

Selskapet har avtale om IN ordning på ett av sine tre lån. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 287,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskuddpå kr. 2 129 572,-
Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskuddpå kr. 2 359 464,-

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: En gang i året mot sommeren.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3976310

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 23 478 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Mekanikerveien 13 har en attraktiv beliggenhet på Oppsal, med kort vei til både kollektivtransport, daglige servicetilbud og flotte rekreasjonsområder. Boligen har en meget sentral, men samtidig skjermet beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Godlia/Oppsal. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, og et rikt utvalg fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter. Boligen ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

For den turglade byr nærområdet på svært gode rekreasjonsmuligheter. Godliaskogen og Trasopskogen ligger like i nærheten med 2 minutters gange og har fine stier og turveier som egner seg godt til både korte hverdagsturer og løpeturer. Det er også kort vei til Østensjøvannet, et populært turområde med flotte turmuligheter rundt vannet. Østensjøvannet anbefales med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter.

Oppsal idrettsforening har også et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena med innendørs idrettshall som drives av Oppsal håndball. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen. Herfra kan turen fortsette videre mot blant annet Rundtjern, Rustadsaga, Nøklevann og de omfattende turmulighetene i Østmarka nasjonalpark.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet. Blant alternativene finner man Extra Skøyenåsen, Rema 1000 og Coop Prix (som for tiden er under renovering). Det finnes også flere butikker og gode servicetilbud ved Oppsal Senter og Tveita Senter, begge med kort avstand fra boligen. Ønsker man Meny-butikk ligger dette på Oppsal senter.

Fra boligen er det ca. 13 minutters gange til Godlia T-banestasjon, hvor linje 2 og 3 gir gode forbindelser videre rundt i Oslo. Herfra tar T-banen ca. 13–15 minutter til Jernbanetorget, noe som gjør det enkelt å komme seg inn til sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Skøyenlia (buss)

Godlia T-Bane
Bryn stasjon (buss)
Skøyenåsen T-bane

Skoler og barnehager
Godlia skole: Elever går videre til Skøyenåsen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 16.01.1965
Det forelilgger ferdigattest for garasjeanlegg A, datert: 01.07.1966
Det forelilgger ferdigattest for garasjeanlegg B, datert: 01.07.1966
Det foreligger ferdigattest for vinduer, datert: 11.12.1987
Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert: 20.11.2003

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-474. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Mekanikerveien 18 - Bruksendring av et innvendig kott i eksisterende leilighet fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202605410
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605410

Mekanikerveien 22 - Renovasjon av bad og endring av brannskille
Saksnummer: 202601737
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601737

Mekanikerveien 32 - Oppføring av næringsbygg
Saksnummer: 202606128
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606128

Mekanikerveien 32 - 34 - Påbygg, tilbygg, bruksendring, etablering av boligkompleks
Saksnummer: 202509332
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509332

Vetlandsveien 68 - Tilbygg til forretningsbygg
Saksnummer: 202507533
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507533

Sveiserveien 23 - Fasadeendring og innbygging av eksisterende inngangsparti
Saksnummer: 202520943
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520943

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs.
Saksnummer: 202017309
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017309
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506834

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/144/1153:
24.10.1962 - Dokumentnr: 13455 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43011 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1960 - Dokumentnr: 7832 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 119 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. september 2026

Ansvarlig megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Mekanikerveien 13

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	**8 min** 0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	**9 min** 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	**11 min** 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**17 min** 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**16 min** 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**18 min** 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**6 min** 2.9 km

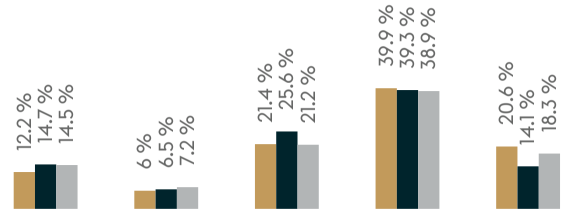
Offentlig transport

Skøyenlia Linje 78A, 78B	**3 min** 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	**9 min** 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	**8 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 9.1 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	**9 min** 0.7 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	**10 min** 0.8 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5... 63 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Godlia søndre	1 800	928
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Trasop idrettspark	5 min
Oppsal Arena idrettshall	7 min
Feel24 Oppsal	3 min
EVO Teisen	21 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ninni Emilie Næss Joda	9578-5999-4-3427798	2026-09-27 17:56:06
Karar Jasim Joda Joda	9578-5999-4-2982909	2026-09-27 17:43:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. sep. 2026

Oppdragsnummer
22-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mekanikerveien 13, 0683 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Karar Jasim Joda Joda, Ninni Emilie Næss

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2026

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?
Nei

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS som utførte rør og Elektro og rør teknikk as.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Membran gjort av oss, smøremembran, godkjent av takstmann gjennom bilder og dokumentasjon.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av EL inkludert sikringsskap er fornyet. Gjort av Elektro og rør teknikk AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS. Alt av innvending avløp og vann er byttet inkludert VVS.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av overflater, gulv og maling av leiligheten.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport er gjort etter oppussing i forbindelse med salg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 22-0145/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karar Jasim Joda Joda	**2026-09-27**	**Ninni Emilie Næss Joda**	**2026-09-27**

Identifikasjon

Karar Jasim Joda Joda

Identifikasjon

Ninni Emilie Næss Joda

Signicat

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

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Mekanikerveien 13, 0683 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1153

Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 27.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2299 **Eiendomsverdi ref nr:** WO1568

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

BYGGEMÅTE:
Boligblokk over 4 etasjer med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i mur, forblendet med steinlagte fasadeplater. Motstående pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Stue: 2,46m
Bad: 2,26m
Soverom: 2,46m

BOD:
Leiligheten disponerer to kjellerboder, målt til 2,4kvm og 3kvm, samt en loftsbod målt til 3,8kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2019.

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m² i gulvareal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2026.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, montert i 2026.

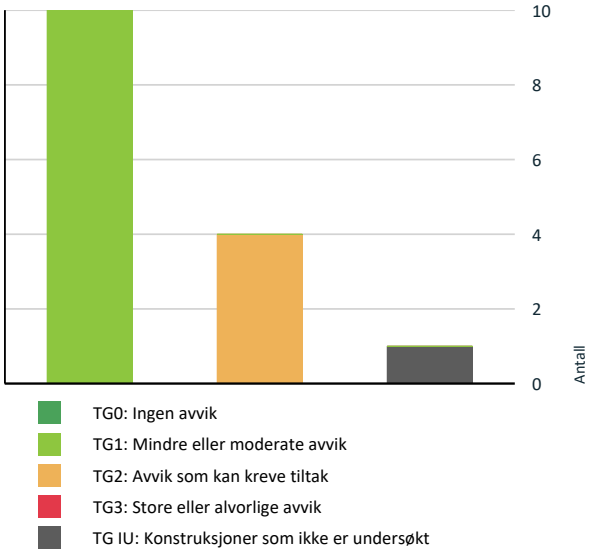
Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2019.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m² i gulvareal.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2026.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

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

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert på bad.

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

Vurdering av avvik:
• - PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, montert i 2026.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

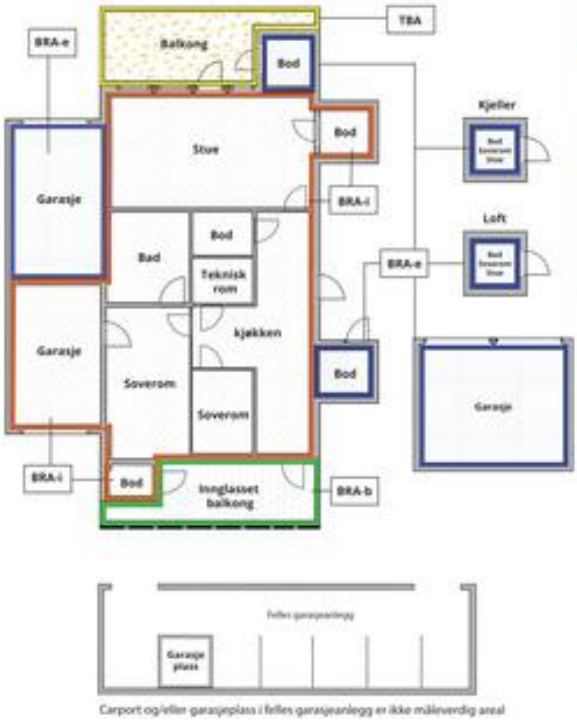
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjellerboder		5		5	
1. Etasje	68		9	77	
Loftsbod		4		4	
SUM	**68**	**9**	**9**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjellerboder		Bod, bod 2	
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Loftsbod		Bod	

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1153		0	23467.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mekanikerveien 13

Hjemmelshaver
Godlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/GODLIA BORETTSLAG	950146885	H0103		Joda Karar Jasim Joda, Joda Ninni Emilie Næss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0145/26 . Vår ref.: 0150-1-1067 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Godlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950146885
Andelseier:	Joda, Karar Jasim Joda
Medeier:	Joda, Ninni Emilie Næss
Leilighetsnummer:	1067
Adresse:	Mekanikerveien 13, 0683 OSLO
Andelsnummer:	66
Gnr.	144
Bnr.	1153

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3976310.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 12565012.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Nei. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Garasjeutvalget ved Svein Osland - tlf 91 58 02 87 eller svein.osland@gmail.com. Parkering følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter venteliste og annsienitet. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod i kjelleren følger leiligheten. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester som kontaktes via e-post: vaktmester@godlia.no 01.07.20 inngikk Borettslaget ny avtale om bredbånd og TV med Homenet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207530964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	24 491 911,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046

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

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207826375
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	16 671 584,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	10 607 783,00
Innfrielsesdato:	30.06.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 131,47,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820323; Kapitalkostnader IN lån 1	138,35	
Lån nr: 9820820323; Kapitalkostnader IN lån 1	235,68	
Felleskostnader	3 757,44	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	531,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 546,-
Annen formue:	23 287,-
Gjeld:	156 567,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530964
Restsaldo:	71 948,49
Kapitalkostnader:	482,25
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207826375
Restsaldo:	48 982,44
Kapitalkostnader:	304,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203231
Restsaldo:	31 450,89
Kapitalkostnader:	344,72
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 152 381,82,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/150

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Oppsal kirke, menighetssalen..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til deg som ønsker å levere stemmeseddel på papir

Leveres til postkassa til styret i Mekanikerveien 11 innen kl. 18.00 den 9.mai 2026.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til garasjelaget
7. Forslag om å male oppganger
8. Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak
9. Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget
10. Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

11. Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget.

12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

14. Valg av valgkomitè

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

Forslag til vedtak

Iren Svaleng er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inger Anita Lie 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 Godlia Borettslag Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0150 Årsregnskap 2025 Godlia brl.s.pdf
3. 0150 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

Sak 6

Honorar til garasjelaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

Styrets innstilling

Forslag at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

Sak 7

Forslag om å male oppganger

Forslag fremmet av:
Mette Carlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble for noen år tilbake bestemt at oppgangene skulle males. Noen oppganger ble malt men så stoppet det opp. Håper at dette arbeidet kan gjenopptas.

Styrets innstilling
Styret mener at dette ikke er nødvendig foreløpig da de fleste oppgangene er bra. Hvis generalforsamlingen mener at dette er nødvendig så vil styret forslå:

"Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas."

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas.

Sak 8

Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Forslag fremmet av:
Martin Aarset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og formål
Som beboer i borettslaget ønsker jeg å fremme et forslag om å vurdere installasjon av solcellepaneler på våre takflater. Dette initiativet har som mål å redusere borettslagets strømkostnader, øke selvforsyningsgraden med fornybar energi, og bidra til en mer bærekraftig fremtid. Solenergi er en ren, fornybar energikilde som kan gi både økonomiske og miljømessige fordeler for alle beboere.

Fordeler med solcellepaneler
1. Økonomiske besparelser

Solcellepaneler kan redusere borettslagets totale strømregning betydelig, spesielt med dagens høye strømpriser.

Overskuddsstrøm kan selges tilbake til nettet, noe som kan generere inntekter for borettslaget.
Statlige tilskudd og skattefordeler kan redusere investeringskostnadene (f.eks. Enova-støtte).

2. Miljømessige fordeler
Solenergi reduserer CO_2-utslipp og avhengigheten av fossile energikilder.
Borettslaget kan bli et foregangsbygg i lokalmiljøet og inspirere andre til å velge bærekraftige løsninger.

3. Praktiske og langsiktige fordeler
Solcellepaneler har lang levetid (25–30 år) og krever minimal vedlikehold.
Installasjon på taket utnytter eksisterende flater uten å ta opp ekstra plass.
Verdien på eiendommen kan øke, da bærekraftige løsninger blir stadig mer etterspurt.
Gjennomføring og finansiering

Fase 1: Utrede mulighetene med en lokal solenergileverandør for å få en kostnadsoversikt og en teknisk vurdering av takflatenes egnethet.
Fase 2: Søke om tilskudd fra Enova eller andre relevante ordninger.
Fase 3: Presentere en detaljert økonomiplan for styret og beboerne, inkludert investeringskostnader, forventet avkastning og tilbakebetalingstid.
Fase 4: Avholde en informasjonskveld for beboerne og avstemning om prosjektet.

Konklusjon
Installasjon av solcellepaneler er et fremtidsrettet tiltak som kan gi både økonomiske og miljømessige gevinster for borettslaget. Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget positivt og ta initiativ til en nærmere utredning.

Styrets innstilling

Styret takker for engasjementet og et grundig og godt begrunnet forslag om installasjon av solcellepaneler på borettslagets tak. Det er positivt at beboere tar initiativ til tiltak som kan bidra til både bærekraft og kostnadsbesparelser. Styret behandlet tilsvarende problemstilling i 2023 og innhentet da en faglig vurdering av muligheten for etablering av solcelleanlegg på våre bygninger. Rapporten konkluderte med at tiltaket per i dag ikke er økonomisk lønnsomt for Godlia borettslag. Hovedårsaken er at blokkene har relativt små takflater sett opp mot investeringskostnadene, noe som gir begrenset produksjonskapasitet og lang tilbakebetalingstid.

Videre ble det vurdert at:

Forventet strømproduksjon ikke vil dekke en tilstrekkelig andel av fellesforbruket til å forsvare investeringen.

Investeringskostnaden per produsert kWh blir høy sammenlignet med alternative tiltak.

Tilbakebetalingstiden overstiger det som anses som økonomisk forsvarlig for borettslaget.

Styret må forvalte borettslagets midler på en økonomisk forsvarlig måte og kan på bakgrunn av den foreliggende rapporten ikke anbefale å gå videre med prosjektet nå.

Når det er sagt, følger styret utviklingen innen solcelleteknologi, støtteordninger og strømpriser.
Dersom rammebetingelsene endrer seg vesentlig (for eksempel gjennom bedre støtteordninger, lavere investeringskostnader eller nye tekniske løsninger), kan saken tas opp til ny vurdering på et senere tidspunkt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen ikke vedtar forslaget slik det foreligger nå.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

Sak 9

Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Forslag fremmet av:
Martin Aarset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og formål

Som beboer i borettslaget ønsker jeg å fremme et forslag om å flytte eller skaffe en ny flaggstang som er mer synlig og sentralt plassert. En god plassering kan bidra til å styrke fellesskapsfølelsen, markere høytider og gi borettslaget et mer representativt og velkomment uttrykk. Jeg foreslår at den nye flaggstangen plasseres ved lekeplassen foran nr. 13, da dette er et naturlig samlingspunkt for beboere i alle aldre.

Fordeler med en ny flaggstang

1. Økt synlighet og identitet En sentralt plassert flaggstang vil gjøre det enklere å markere nasjonale høytider, som 17. mai, grunnlovsdagen, og andre viktige dager. Flagget blir et naturlig samlingspunkt og et symbol på fellesskap og tilhørighet for alle beboere.

2. Praktisk og estetisk plassering Lekeplassen foran nr. 13 er et område med mye aktivitet, og en flaggstang her vil være synlig for både beboere og besøkende. Plasseringen vil ikke være til hinder for parkering, lekeaktiviteter eller annen bruk av området.

3. Lavt vedlikeholdsbehov En moderne flaggstang i rustfritt stål eller aluminium krever minimal vedlikehold og vil tåle norsk vær og vind. Kostnadene for anskaffelse og montering er oversiktlige, og det finnes gode løsninger tilpasset ulike budsjetter.

Gjennomføring Fase 1: Utredning av aktuelle plasseringer, inkludert den foreslåtte plassen ved lekeplassen foran nr. 13.

Fase 2: Innhenting av tilbud fra leverandører på flaggstang, fundament og montering.

Fase 3: Presentasjon av forslaget for styret og beboerne, med mulighet for innspill og avstemning.

Fase 4: Montering og offisiell avduking, gjerne i forbindelse med en borettslagssamling eller høytidsmarkering.

Konklusjon

En ny og mer synlig flaggstang vil være et positivt og symbolsk tiltak for borettslaget. Den vil bidra til å styrke identiteten vår, markere fellesskapet og gi et mer innbydende uttrykk for både beboere og besøkende. Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget positivt og ta initiativ til en nærmere utredning.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om å flytte eksisterende flaggstang eller anskaffe en ny og mer sentralt plassert flaggstang ved lekeplassen foran nr. 13.

Styret anerkjenner intensjonen bak forslaget og setter pris på engasjementet for borettslagets trivsel og fellesskap. Samtidig vurderer styret at dagens flaggstang allerede er plassert på en synlig og hensiktsmessig måte, kun ca. 20 meter fra foreslått nytt område. Styret mener at dagens plassering er en del av borettslagets historie.

En flytting eller nyanskaffelse vil medføre unødvendige kostnader til demontering, fundamentering, montering og eventuelt nytt innkjøp. Styret kan ikke se at den begrensede gevinsten i økt synlighet eller funksjonalitet forsvarer disse kostnadene.

Styret vurderer derfor tiltaket som unødvendig på nåværende tidspunkt, særlig sett i lys av borettslagets øvrige vedlikeholds- og investeringsbehov.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget om å flytte eller anskaffe ny flaggstang.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

Sak 10

Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

Forslag fremmet av:
Frank Normann Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trappeoppgangene bør nå pusses opp. Jeg bor i Mekanikerveien 19. Der er oppgangen slitt. Det er sår i murpussen, veggene trenger maling og plastbelegget på rekkverket er borte enkelte steder. Jeg antar at oppgangene i de andre blokkene også har behov for oppussing - det er mer enn 20 år siden sist. Det er viktig for trivselen og verdien på leilighetene at oppgangene ser ordentlig ut.

Mitt forslag er som følger "Trappeoppgangene i borettslaget males på fagmessig måte. Rekkverkenes plastbelegg repareres eller fornyes. Det monteres veggrekkverk der dette ikke finnes i dag. (sistnevnte kan man sannsynligvis få støtte til)"

Styrets innstilling

Styret mener at dette ikke er nødvendig foreløpig da de fleste oppgangene er bra. Hvis generalforsamlingen mener at dette er nødvendig så vil styret forslå:

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas."

Forslag til vedtak

Generalforsamlngen vedtar at Trappeoppgangene i borettslaget males på fagmessig måte. Rekkverkenes plastbelegg repareres eller fornyes. Det monteres veggrekkverk der dette ikke finnes i dag.

Sak 11

Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget.

Forslag fremmet av:
Frank Normann Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, Myndighetene ønsker at beredskapen økes. Borettslagets tilfluktsrom ("bomberom") bør derfor klargjøres. Jeg bor i Mekanikerveien 19. Der er tilfluktsrommet fylt opp med noe som ser ut som skrot og noe som er brukbart, blant annet tre store frysere som er tilkoplet strøm. Jeg antar at en tilsvarende situasjon også gjelder for de andre tilfluktsrommene.

Styrets innstilling

Styret mener at så lenge tilfluktsrommene er registret som dette så kam de klargjøres for bruk. Styret mener at forslag burde godkjennes og gjennomføres.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret sørger for at tilfluktsrommene ryddes og klargjøres.

Sak 12

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
  Innstilt av valgkomiteen.
- Marit Johnsdatter Ramstad
  Innstilt av valgkomiteen.
- Sven Thorbjørnsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eskil Heggum Bjerke
- Inger Anita Lie

- Marianne Nyborg
- Masoud Younesi

Sak 13

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:

- Cybele Hebæk

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

- Inger Anita Lie

Sak 14

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Pedersen
- Nina Merete Bryne

Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 27. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950146885, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 941 784**	**6 149 984**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 129 572	-268 360
Tilbakeføring av avskrivning	15	503 338	518 766
Tillegg salg anl.midler		0	4 362
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 859 768	-1 730 557
Red. annen langs. gjeld		-12 000	-87 000
Innsk. øremerk. bankkto		-35 802	-84 123
Uttak øremerk. bankkto		0	438 713
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**725 340**	**-1 208 199**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 667 124**	**4 941 784**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 204 574	5 555 366
Kortsiktig gjeld		-537 450	-613 581
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 667 124**	**4 941 784**

Document ID 09222115557571017735

GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950146885, KLIENTNR. 150

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 521 244	1 539 031	1 440 000	1 440 000
Innkrevde felleskostnader	2	15 196 611	14 457 751	15 264 000	15 711 000
Garasjer	9	255 890	264 620	263 000	263 000
Andre inntekter	3	109 977	626 274	0	22 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 083 722**	**16 887 676**	**16 967 000**	**17 436 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 524 157	-1 877 583	-1 695 000	-1 827 000
Styrehonorar	5	-675 000	-380 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-503 338	-518 766	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 875	-21 125	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-337 290	-324 315	-342 000	-357 390
Konsulenthonorar		-189 486	-123 623	-70 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 116 159	-3 182 106	-2 215 000	-1 795 300
Forsikringer		-983 772	-911 140	-867 000	-1 017 840
Kommunale avgifter	8	-3 852 789	-3 548 892	-4 028 960	-4 212 626
Garasjer	9	-116 947	-102 786	-30 000	-30 000
Energi/fyring	10	-587 308	-537 084	-900 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 000 746	-1 086 503	-1 123 000	-1 156 690
Andre driftskostnader	11	-1 324 843	-1 622 134	-1 108 000	-1 098 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 231 709**	**-14 236 057**	**-12 951 960**	**-12 668 536**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 852 013**	**2 651 620**	**4 015 040**	**4 767 464**
DRIFTSRESULTAT		**4 852 013**	**2 651 620**	**4 015 040**	**4 767 464**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	180 767	205 205	0	200 000
Finanskostnader	13	-2 903 208	-3 125 185	-3 032 000	-2 608 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 722 441**	**-2 919 980**	**-3 032 000**	**-2 408 000**
ÅRSRESULTAT		**2 129 572**	**-268 360**	**983 040**	**2 359 464**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-268 360
Til annen egenkapital:	2 129 572	0

Document ID 09222115557571017735

GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950146885, KLIENTNR. 150

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	100 268 839	100 268 839
Tomt		1 746 804	1 746 804
Andre varige driftsmidler	15	1 053 424	1 556 762
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd		1 206 096	1 061 936
SUM ANLEGGSMIDLER		**104 275 263**	**104 634 441**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 778	123 426
Andre kortsiktige fordringer	17	8 893	29 616
Driftskonto OBOS-banken		2 145 482	938 493
Kortkonto OBOS-banken		51 203	40 026
Skattetrekkskonto OBOS-banken		93 525	44 749
Sparekonto OBOS-banken		3 838 694	4 379 057
SUM OMLØPSMIDLER		**6 204 574**	**5 555 366**
SUM EIENDELER		**110 479 837**	**110 189 807**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Annen egenkapital	18	54 536 809	52 407 237
SUM EGENKAPITAL		**54 571 209**	**52 441 637**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	53 189 393	55 049 161
Borettsinnskudd	20	1 873 300	1 873 300
Annen langsiktig gjeld	21	308 485	212 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 371 178**	**57 134 588**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		230 238	328 800
Skyldige offentlige avgifter	22	171 205	92 933
Påløpte renter		14 543	16 816
Annen kortsiktig gjeld	23	121 464	175 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		**537 450**	**613 581**

Document ID 09222115557571017735

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 479 837**	**110 189 807**
Pantstillelse	24	94 439 900	94 439 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Godlia Borettslag

Iren Svaleng/s/ Cybele Bøttger Hebæk/s/ Sven David Thorbjørnsen/s/

Eivind Andre Frydenberg-Hauger/s/ Bente Nina Sandmo/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
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

andelseiernes 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.

Document ID 09222115557571017735

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kjellerlokale	2 520
Ytterdør	3 840
Felleskostnader	14 896 824
Korrigering lånekostnad	-396
Parkering	286 383
Tillegg fryseboks	7 440
Kapitalkostnader IN I	1 529 050
Reg.kapitalkostnader IN I	-7 806
Fratrekk kapitalkostnader	-1 521 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 196 611**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Snøbrøyting garasjeanlegg	35 269
Antenneleie, Telenor Norge AS	16 578
Tomteleie garasjeanlegg	32 240
Solberglia Sameie - tomteleie	16 640
Nøkler	4 250
Utleie	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 977**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 114 295
Overtid	-125 192
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-80 000
Påløpte feriepenger	-127 813
Fri telefon	-2 928
Naturalytelser speilkonto	2 928
Arbeidsgiveravgift	-258 241
AFP-pensjon	-27 500
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-32 117
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 898
Refusjon sykepenger	307 084
Gaver til ansatte	-2 333
Yrkesskadeforsikring	-5 600
Andre personalkostnader	-56 252
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 524 157**

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 2024/2025	-675 000
SUM STYREHONORAR	**-675 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-20 707

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 875**

Document ID 09222115557571017735

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-214 761
Drift/vedlikehold VVS	-53 013
Drift/vedlikehold elektro	-128 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-347 346
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 414
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-237 969
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-83 785
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 421
Egenandel forsikring	-19 756
Kostnader dugnader	-5 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 116 159**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 869 872
Feie- og tilsynsgebyr	-69 012
Renovasjonsgebyr	-913 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 852 789**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	255 890
SUM INNTEKTER GARASJER	**255 890**

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-4 590
Driftskostnader	-40 777
Drift/vedlikehold	-5 727
Forsikring	-6 247
Leie	-32 240
Honorar og arbeidsgiv.avg. garasjeutvalg	-18 256
Elektrisk energi	-9 110
SUM KOSTNADER GARASJER	**-116 947**

SUM GARASJER	**138 943**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-587 308
SUM ENERGI / FYRING	**-587 308**

Document ID 09222115557571017735

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 200
Container	-229 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 797
Annen leiekostnad	-10 435
Håndverktøy	-15 429
Diverse utstyr	-4 999
Annet driftsmateriale	-68 252
Lyspærer og sikringer	-2 396
Renhold ved firmaer	-527 825
Andre driftskostnader	-125 210
Kontor- og datarekvisita	-2 451
Trykksaker	-10 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-28 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 707
Andre kontorkostnader	-43 011
Telefon/bredbånd	-17 955
Porto	-240
Drivstoff	-36 803
Vedlikehold biler/maskiner	-66 099
Kontingenter	-69 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 914
Bank- og kortgebyr	-3 090
Øreavrunding	135
Velferdskostnader	-5 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 324 843**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	175 293
SUM FINANSINNTEKTER	**180 767**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 354 586
Pantegjeldsrenter	-916 183
Pantegjeldsrenter	-632 439
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 903 208**

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	15 724 900
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	84 543 939
SUM BYGNINGER	**100 268 839**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 09222115557571017735

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Håndsnøfreser		
Tilgang 2019	23 000	
Avskrevet tidligere	-22 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekehus-jungel		
Kostpris	46 229	
Avskrevet tidligere	-46 228	
Avskrevet i år	-1	
		0
Wille 7 Personlift		
Kostpris	171 875	
Avskrevet tidligere	-171 874	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor Kubota		
Tilgang 2023	393 750	
Avskrevet tidligere	-111 563	
Avskrevet i år	-78 750	
		203 437
Plog Drivex 2.0		
Tilgang 2023	125 000	
Avskrevet tidligere	-31 250	
Avskrevet i år	-25 000	
		68 750
Sandstrøer		
Tilgang 1984	23 280	
Avskrevet tidligere	-23 279	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandsilo		
Tilgang 1999	81 291	
Avskrevet tidligere	-81 290	
Avskrevet i år	-1	
		0
Cerruti Snøfreser		
Tilgang 2019	136 250	
Avskrevet tidligere	-97 322	
Avskrevet i år	-19 464	
		19 464
Snøfreser Honda		
Tilgang 2022	41 705	
Avskrevet tidligere	-41 704	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sykkelstativer 390 stk		
Tilgang 2023	400 000	
Avskrevet tidligere	-106 667	
Avskrevet i år	-80 000	
		213 333
Wille 205 Oppsamlerkost		
Tilgang 2019	150 000	
Avskrevet tidligere	-114 288	
Avskrevet i år	-21 427	
		14 285

Document ID 09222115557571017735

Wille 475 traktor m/utstyr		
Tilgang 2020	1 950 825	
Avskrevet tidligere	-1 137 980	
Avskrevet i år	-278 690	
		534 155
Wille snøskuffe		
Kostpris	18 086	
Avskrevet tidligere	-18 085	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 053 424**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-503 338**

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

Andre kortsiktige fordringer, avsatt felleskostnader	7 640
Til gode av eierne, avregningskonto IN-ordningen	1 253
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 893**

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	54 441 144
Egenkapital fra IN tidligere	222 034
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-126 369
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**54 536 809**

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.

Document ID 09222115557571017735

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS (ovf fra Eika Boligkreditt AS)		
Renter 31.12: 4,99%, 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	14 059 558	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	888 805	
Nedbetalt tidligere, IN	222 034	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 316 261
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-31 861 448	
Nedbetalt tidligere	6 278 075	
Nedbetalt i år	631 422	
		-24 951 951
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-8 010 000	
Opprinnelig 2020	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 749 278	
Nedbetalt i år	339 541	
		-16 921 181
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-53 189 393**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 873 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 873 300**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-10 500
Avsetning bomiljøtiltak	-297 985
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-308 485**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-93 525
Skyldig arbeidsgiveravgift	-77 680
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-171 205**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-112 783
Feil innbetaling, manuelle utbetalinger	-4 813
Annen kortsiktig gjeld	-3 868
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-121 464**

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 873 300
Pantelån	53 189 393
Beregnede IN forpliktelser	95 665
TOTALT	**55 158 358**

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

Bygninger	100 268 839
Tomt	1 746 804
TOTALT	**102 015 643**

Document ID 09222115557571017735

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

Styret har hatt 14 styremøter og behandlet 305 saker. Har hatt 2 møter med Obos prosjekt og 1 møte med Balco sammen med Obos prosjekt.

VAKTMESTER.

Etter å ha hatt 1 vaktmester i et år, kunne vi endelig lyse ut stillingen og vi fikk mange søkere, noen bra og noen ikke.

Styret hadde 4 inne til intervjuer og valget falt på Tahir. Styret mener vi tok en riktig avgjørelse og er kjempefornøyde med jobben han gjør.

LEKEPLASSEN.

Det ble kjøpt inn ny lekebil.

VELFERDSOMMET.

Etter en vannlekkasje så måtte gulvet på kjøkken byttes ut. Styret valgte samtidig å male vegger og skapdørene på kjøkkenet så det er litt mer «up to date». De høye skapene på kjøkkenet ble fjernet og her ble det satt opp benk med to underskap. Dette for å få mer benkplass til å sette fra seg ting på.

NEDLØPSRØR I LANGBLOKKEN.

Nedløpsrørene i Mekanikervn. 12 til 30 var de fleste løsnet. Disse er nå festet på nytt.

VASKERIENE.

Her var bordene der man bretter tøy fra 1960. Selve «stammen» var like fin, men benkplaten var ikke bra og umulig å holde ren. Styret valgte da å flislegge benkplaten og lakke kantene. Bordene ser ut nesten ut som ny med litt fornying.

Det er også kjøpt inn 2 nye vaskemaskiner, høyt sentrifugerende, ny tørketrommel. Det er en del gamle vaskemaskiner som ikke vil lønne seg å reparere når de går i stykker og når man nå kjøper inn nye så vil man selvfølgelig kjøpe høyt sentrifugerende maskiner. Det vil da ikke være nødvendig å bruke den frittstående sentrifugene. Disse skaper veldig mye støy.

Styret vedtok å ha en prøveordning på lørdagsåpent vaskeri med en spørreundersøkelse etter 3 mnd. Et stort flertall ville ha lørdagsåpent.

Styret har fått noen klager på støy fra vaskeriene på lørdagene og at dette er til sjenanse. Styret tar henvendelsene på alvor og vil se nærmere på saken for å vurdere om det finnes mulige løsninger som kan redusere støyen. Vi ønsker å finne en løsning som både ivaretar beboernes behov for tilgang til vaskeriet og hensynet til dem som opplever støy som sjenerende.

Vi vil komme tilbake med mer informasjon når saken er gjennomgått.

INTERNETT.

Styret måtte reforhandle kontrakten vedr. internett til borettslaget. Vi undersøkte med flere, men fikk best tilbud fra GlobalConnect. Styret mente også at dette ville bli mindre «styr» for beboerne enn om vi skulle bytte til et helt nytt firma.

Når det er sagt, så er styret ikke videre fornøyd med arbeidet som er gjort. Dette har vært tidkrevende for styret og for GlobalConnect. Her har det vært en underleverandør som ikke har gjort en bra jobb og det har gått mye mailer på dette og i skrivende stund så er vi fortsatt ikke ferdig med denne saken.

POSTKASSER.

I borettslaget så har vi postkasser fra 1960 som ikke er videre penge eller funksjonelle. Bytte av postkasser var til behandling på generalforsamlingen i 2022 der styret la frem 2 tilbud på henholdsvis 1.9 mill og 1.3 mill.
Dette styret valgte å innhente nye priser da vi mente at dette var noe merkelige anbud. Vi innhentet fra 3 leverandører som lå ganske like i pris. Anbudene lå på mellom kr. 500.000,- og kr.600.000,- med moms.
Styret vedtok derfor å skifte postkasser som vil bli gjort i 2026.

DUGNADER.

Det ble avholdt dugnader med bra fremmøte i år også. Her ble det grilling av pølser etter bra jobbing av beboerne.

BALKONGER.

Etter årevis med klager på lekkasjer på balkongene, dette gjelder de i 4.etasje. så ser det ut som vi endelig har funnet problemet.
Styreleder har holdt på med denne saken siden hun overtok i 2023. Dette har vært et tidkrevende arbeid med mange mailer til Balco som lovet og lovet. For å få slutt på dette og styret hadde stort forståelse for beboerne som klagde gang på gang og ting drøyde og lite ble gjort. Som sagt så har styret ved styreleder vært på denne saken fra hun overtok. Til slutt så valgte vi å leie inn konsulent fra Obos prosjekt. De pengene vi har måttet bruke på denne konsulenten har vist seg å være penger vært. Han tok i første omgang befaringer på balkongene og så klarte han å få Balco på banen.
De mener nå at feilen er funnet. Her var det feil fra Balco sin side den gang balkongene ble satt opp og Balco utbedrer feilene uten kostnad for borettslaget selv 20 år etter at balkongene var satt opp. Dette fordi etter at styreleder har bladd og i mange gamle papirer så kunne borettslaget vise til klager opp igjennom alle disse årene. Styret synes vi også gi Balco kredit for at de utbedrer uten kostnader for borettslaget.

FJELLVEGG VED MEKANIKERVN. 1.3 OG 5.

Her var det begynt å rase ut. Styret skulle til å skrive til kommunen da de plutselig var her av eget initiativ. Her tok de ned løs masse/steiner og satt inn sikringsbolter.

KIWITOMTEN.

Borettslaget fikk nabovarsel om omregulering av kiwitomten til næringsbygg. Godlia borettslag sammen med Skøyenlia borettslag har lagt inn protest på dette.

Arbeid 2026.

Skifte postkasser, brannslukkere må ettersees, rundstokker rundt balkongene må en del skiftes, male murene utvendig ned til kjellere.

Styret vil også se på sikringsskapene da det her er gamle sikringer og jordfeilvarslere. Noen av disse jordfeilvarslerne virker heller ikke lengre. I dag så setter man inn nye sikringer i sikringsskapene med overspenningsvern og jordfeil på hver enkelt sikring. Dette er noe som burde skiftes ut med tanke på sikkerhet.

Styret er også klar over at alt det elektriske som er i leilighetene er fra 1960. Alle strømledninger ligger skult i veggene og dere kan selv tenke hvor morkent disse er blitt etter 66 år. Styret vil innhente fra konsulent hvor brannfarlig dette kan være, eller ikke før vi går videre med dette.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Iren Svaleng er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inger Anita Lie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til garasjelaget

Generalforsamlingen vedtar at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om å male oppganger

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

Generalforsamlngen vedtar at Trappeoppgangene i borettslaget males på fagmessig måte. Rekkverkenes plastbelegg repareres eller fornyes. Det monteres veggrekkverk der dette ikke finnes i dag.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget.

Generalforsamlingen vedtar at styret sørger for at tilfluktsrommene ryddes og klargjøres.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Iren Svaleng

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bente Nina Sandmo
- [ ] Marit Johnsdatter Ramstad
- [ ] Sven Thorbjørnsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Eskil Heggum Bjerke
- [ ] Inger Anita Lie
- [ ] Marianne Nyborg
- [ ] Masoud Younesi

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Cybele Hebæk

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Inger Anita Lie

Sak 14 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elisabeth Pedersen
- [ ] Nina Merete Bryne

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GODLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950146885
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 18:00 til 9. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2026, Oppsal kirke, menighetssalen..

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Iren Svaleng er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Anita Lie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **36**
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: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **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: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til garasjelaget

Forslag at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

Styrets innstilling
Forslag at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at Svein Osland, garasjelaget får kr. 8.000,- for arbeidet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om å male oppganger

Fremmet av: Mette Carlsen

Det ble for noen år tilbake bestemt at oppgangene skulle males. Noen oppganger ble malt men så stoppet det opp. Håper at dette arbeidet kan gjenopptas.

Styrets innstilling

Styret mener at dette ikke er nødvendig foreløpig da de fleste oppgangene er bra. Hvis generalforsamlingen mener at dette er nødvendig så vil styret forslå:

"Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas."

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Fremmet av: Martin Aarset

Bakgrunn og formål
Som beboer i borettslaget ønsker jeg å fremme et forslag om å vurdere installasjon av solcellepaneler på våre takflater. Dette initiativet har som mål å redusere borettslagets strømkostnader, øke selvforsyningsgraden med fornybar energi, og bidra til en mer bærekraftig fremtid. Solenergi er en ren, fornybar energikilde som kan gi både økonomiske og miljømessige fordeler for alle beboere.

Fordeler med solcellepaneler
1. Økonomiske besparelser

Solcellepaneler kan redusere borettslagets totale strømregning betydelig, spesielt med dagens høye strømpriser.
Overskuddsstrøm kan selges tilbake til nettet, noe som kan generere inntekter for borettslaget.
Statlige tilskudd og skattefordeler kan redusere investeringskostnadene (f.eks. Enova-støtte).

2. Miljømessige fordeler
Solenergi reduserer CO_2-utslipp og avhengigheten av fossile energikilder.
Borettslaget kan bli et foregangsbygg i lokalmiljøet og inspirere andre til å velge bærekraftige løsninger.

3. Praktiske og langsiktige fordeler
Solcellepaneler har lang levetid (25–30 år) og krever minimal vedlikehold.
Installasjon på taket utnytter eksisterende flater uten å ta opp ekstra plass.
Verdien på eiendommen kan øke, da bærekraftige løsninger blir stadig mer etterspurt.
Gjennomføring og finansiering

Fase 1: Utrede mulighetene med en lokal solenergileverandør for å få en kostnadsoversikt og en teknisk vurdering av takflatenes egnethet.
Fase 2: Søke om tilskudd fra Enova eller andre relevante ordninger.
Fase 3: Presentere en detaljert økonomiplan for styret og beboerne, inkludert investeringskostnader, forventet

avkastning og tilbakebetalingstid.
Fase 4: Avholde en informasjonskveld for beboerne og avstemning om prosjektet.

Konklusjon
Installasjon av solcellepaneler er et fremtidsrettet tiltak som kan gi både økonomiske og miljømessige gevinster for borettslaget. Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget positivt og ta initiativ til en nærmere utredning.

Styrets innstilling
Styret takker for engasjementet og et grundig og godt begrunnet forslag om installasjon av solcellepaneler på borettslagets tak. Det er positivt at beboere tar initiativ til tiltak som kan bidra til både bærekraft og kostnadsbesparelser. Styret behandlet tilsvarende problemstilling i 2023 og innhentet da en faglig vurdering av muligheten for etablering av solcelleanlegg på våre bygninger. Rapporten konkluderte med at tiltaket per i dag ikke er økonomisk lønnsomt for Godlia borettslag. Hovedårsaken er at blokkene har relativt små takflater sett opp mot investeringskostnadene, noe som gir begrenset produksjonskapasitet og lang tilbakebetalingstid.

Videre ble det vurdert at:

Forventet strømproduksjon ikke vil dekke en tilstrekkelig andel av fellesforbruket til å forsvare investeringen.

Investeringskostnaden per produsert kWh blir høy sammenlignet med alternative tiltak.

Tilbakebetalingstiden overstiger det som anses som økonomisk forsvarlig for borettslaget.

Styret må forvalte borettslagets midler på en økonomisk forsvarlig måte og kan på bakgrunn av den foreliggende rapporten ikke anbefale å gå videre med prosjektet nå.

Når det er sagt, følger styret utviklingen innen solcelleteknologi, støtteordninger og strømpriser.
Dersom rammebetingelsene endrer seg vesentlig (for eksempel gjennom bedre støtteordninger, lavere investeringskostnader eller nye tekniske løsninger), kan saken tas opp til ny vurdering på et senere tidspunkt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen ikke vedtar forslaget slik det foreligger nå.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **88**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Fremmet av: Martin Aarset

Bakgrunn og formål

Som beboer i borettslaget ønsker jeg å fremme et forslag om å flytte eller skaffe en ny flaggstang som er mer synlig og sentralt plassert. En god plassering kan bidra til å styrke fellesskapsfølelsen, markere høytider og gi borettslaget et mer representativt og velkomment uttrykk. Jeg foreslår at den nye flaggstangen plasseres ved lekeplassen foran nr. 13, da dette er et naturlig samlingspunkt for beboere i alle aldre.

Fordeler med en ny flaggstang

1. Økt synlighet og identitet En sentralt plassert flaggstang vil gjøre det enklere å markere nasjonale høytider, som 17. mai, grunnlovsdagen, og andre viktige dager. Flagget blir et naturlig samlingspunkt og et symbol på fellesskap og tilhørighet for alle beboere.

2. Praktisk og estetisk plassering Lekeplassen foran nr. 13 er et område med mye aktivitet, og en flaggstang her vil være synlig for både beboere og besøkende. Plasseringen vil ikke være til hinder for parkering, lekeaktiviteter eller annen bruk av området.

3. Lavt vedlikeholdsbehov En moderne flaggstang i rustfritt stål eller aluminium krever minimal vedlikehold og vil tåle norsk vær og vind. Kostnadene for anskaffelse og montering er oversiktlige, og det finnes gode løsninger tilpasset ulike budsjetter.

Gjennomføring Fase 1: Utredning av aktuelle plasseringer, inkludert den foreslåtte plassen ved lekeplassen foran nr. 13.

Fase 2: Innhenting av tilbud fra leverandører på flaggstang, fundament og montering.

Fase 3: Presentasjon av forslaget for styret og beboerne, med mulighet for innspill og avstemning.

Fase 4: Montering og offisiell avduking, gjerne i forbindelse med en borettslagssamling eller høytidsmarkering.

Konklusjon

En ny og mer synlig flaggstang vil være et positivt og symbolsk tiltak for borettslaget. Den vil bidra til å styrke identiteten vår, markere fellesskapet og gi et mer innbydende uttrykk for både beboere og besøkende. Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget positivt og ta initiativ til en nærmere utredning.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om å flytte eksisterende flaggstang eller anskaffe en ny og mer sentralt plassert flaggstang ved lekeplassen foran nr. 13.

Styret anerkjenner intensjonen bak forslaget og setter pris på engasjementet for borettslagets trivsel og fellesskap. Samtidig vurderer styret at dagens flaggstang allerede er plassert på en synlig og hensiktsmessig måte, kun ca. 20 meter fra foreslått nytt område. Styret mener at dagens plassering er en del av borettslagets historie.

En flytting eller nyanskaffelse vil medføre unødvendige kostnader til demontering, fundamentering, montering og eventuelt nytt innkjøp. Styret kan ikke se at den begrensede gevinsten i økt synlighet eller funksjonalitet forsvarer disse kostnadene.

Styret vurderer derfor tiltaket som unødvendig på nåværende tidspunkt, særlig sett i lys av borettslagets øvrige vedlikeholds- og investeringsbehov.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget om å flytte eller anskaffe ny flaggstang.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **101**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

Fremmet av: Frank Normann Larsen

Trappeoppgangene bør nå pusses opp. Jeg bor i Mekanikerveien 19. Der er oppgangen slitt. Det er sår i murpussen, veggene trenger maling og plastbelegget på rekkverket er borte enkelte steder. Jeg antar at oppgangene i de andre blokkene også har behov for oppussing - det er mer enn 20 år siden sist. Det er viktig for trivselen og verdien på leilighetene at oppgangene ser ordentlig ut.

Mitt forslag er som følger "Trappeoppgangene i borettslaget males på fagmessig måte. Rekkverkenes plastbelegg repareres eller fornyes. Det monteres veggrekkverk der dette ikke finnes i dag. (sistnevnte kan man sannsynligvis få støtte til)"

Styrets innstilling
Styret mener at dette ikke er nødvendig foreløpig da de fleste oppgangene er bra. Hvis generalforsamlingen mener at dette er nødvendig så vil styret forslå:

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og innhente priser for maling av oppgangene. Styret vurderer deretter behov og kostnader, og rapporterer tilbake til generalforsamlingen før endelig beslutning om gjennomføring tas."

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget.

Fremmet av: Frank Normann Larsen

Hei, Myndighetene ønsker at beredskapen økes. Borettslagets tilfluktsrom ("bomberom") bør derfor klargjøres. Jeg bor i Mekanikerveien 19. Der er tilfluktsrommet fylt opp med noe som ser ut som skrot og noe som er brukbart, blant annet tre store frysere som er tilkoplet strøm. Jeg antar at en tilsvarende situasjon også gjelder for de andre tilfluktsrommene.

Styrets innstilling
Styret mener at så lenge tilfluktsrommene er registret som dette så kam de klargjøres for bruk. Styret mener at forslag burde godkjennes og gjennomføres.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret sørger for at tilfluktsrommene ryddes og klargjøres.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Iren Svaleng (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Iren Svaleng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Johnsdatter Ramstad (76 stemmer)
Bente Nina Sandmo (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Johnsdatter Ramstad
Bente Nina Sandmo
Sven Thorbjørnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eskil Heggum Bjerke (75 stemmer)
Inger Anita Lie (79 stemmer)
Marianne Nyborg (76 stemmer)
Masoud Younesi (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eskil Heggum Bjerke
Inger Anita Lie
Marianne Nyborg
Masoud Younesi

13. 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:
Cybele Hebæk (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cybele Hebæk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Anita Lie (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Anita Lie

14. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Merete Bryne (86 stemmer)
Elisabeth Pedersen (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Merete Bryne
Elisabeth Pedersen

OBOS
Eiendomsforvaltning



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%)

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

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%)

Dessverre så ble denne saken glemt på siste generalforsamling.

Garasjeutvalget har vært år fått kr. 6.000,- for arbeidet. Dette har ikke vært økt 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 Bøttger Hebæk, Mekanikervn. 26

Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

Forslag til vedtak

Cybele Bøttger Hebæk, 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Winnem fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Grethe K. Tvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Tillegg i honorar til styreleder Iren Svaleng for stor arbeidsmengde.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Garasjeutvalget tildeling av honorar.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedr. utbetaling av styrehonorar til ekstern styreleder.

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Styret sendte ut for en stund siden om noen meldte seg til valgkomiteen og til barneutvalget.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til barneutvalget.

Cybele Bøttger Hebæk, Mekanikervn. 26 Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for GODLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950146885
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 112.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i Obos, Michael Winnem er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marit Ramstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
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: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at beboere stemmer for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

enova

Energiattest



Adresse **Mekanikerveien 13, 0683 OSLO**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273343**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80323131**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1153**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 994 kWh**



Mekanikerveien 13, 0683 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Mekanikerveien 13, 0683 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

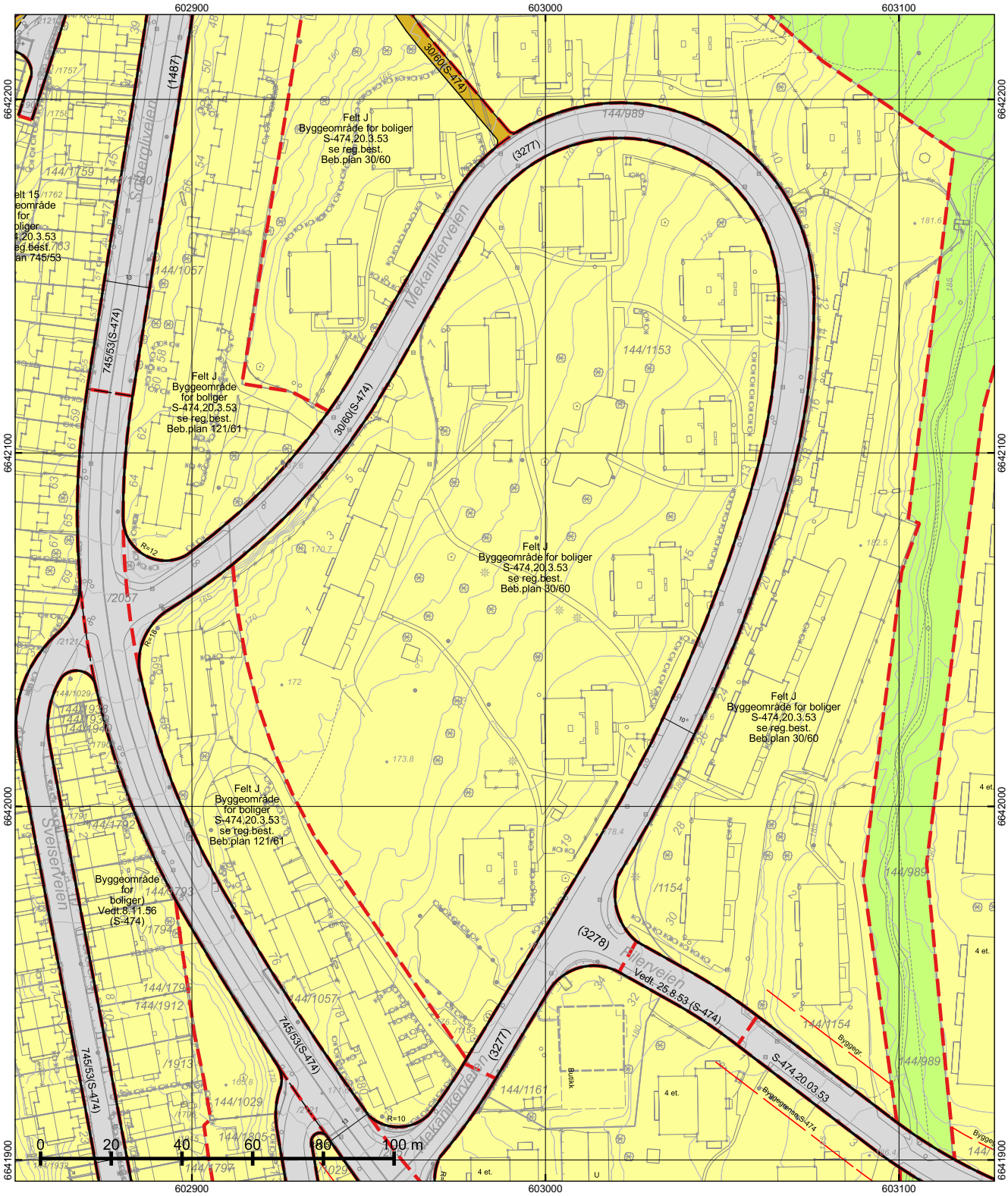
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162828/ 86539564
Adresse: Mekanikerveien 13
Gnr/Bnr: 144/1153

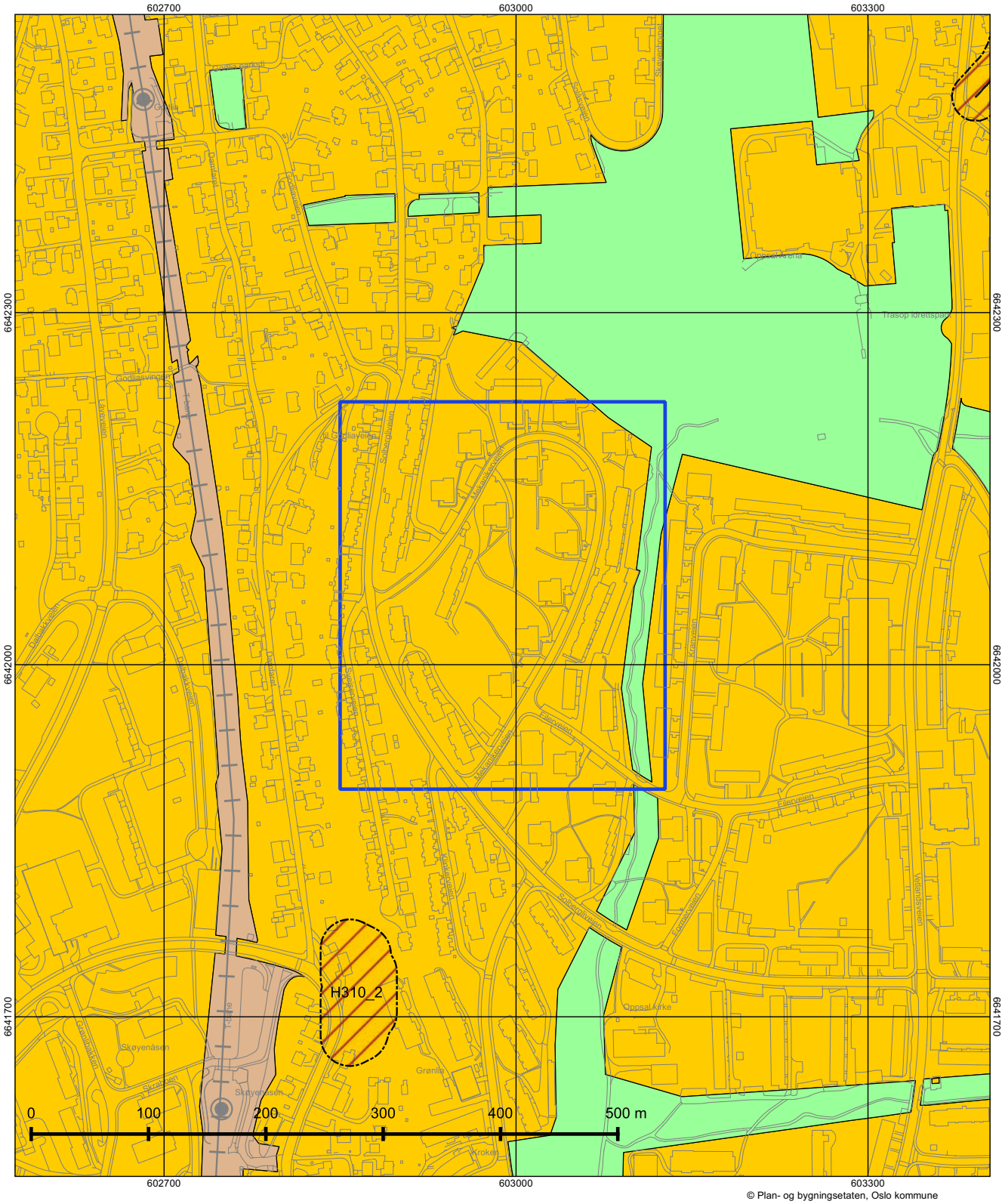
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162828/86539564
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mekanikerv. Oppsal.	gnr. 144, bnr. 989 Seks. B.	60/3862

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

— OV/EI

Ansvarshavende

Herr R. Flöstrand,
Wideröes Flyveselskap A/S,
Lettmetallavdelingen,
xxxxxxx postboks 115
Fornebu.

Dato
1. juli 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15. ANDVORD. 6000. 6175/66. --

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 27.jan.1965.

FERDIGATTEST

TB/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 144, bnr. 989, Mekanikervn.13, bl.70, areal I og J.
Journalnr.: 59/1678.

Arbeidets art: Boligblokk.
Avsluttende synsforretning: 18.1.1965.

Bygningens art

Byggherre: Oslo Bolig- og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder: Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende: Ingeniör Björn Herrman, Fabygg A/S, Kr. Augusts gate 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 2000. K. A. 4004/64. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mekanikerveien Oppsal.	gnr. 144, bnr. 889 Seksjon A.	60/3850

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Herr R. Flöstrand,
Widerøe's Flyveselskap A/S,
Postboks 1/S

Fornebu.

Dato OV/EI

1. juli 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 II • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Dnr.
Mekanikerveien 13	Gnr.144, bnr.1153	85/3066

Byggherre

Godlia Brl.
v/Mary Johansen
Mekanikervn. 28
0683 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Peer Alme
Skærvavn. 36

2010 STRØMMEN

AS/lw

Dato 11.12.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Gjenpart sendt:
OBOS distr.kont.
Haakon Tvetersv. 88B
0686 Oslo 6.

Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

ANDVORD

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for GODLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950146885
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. januar kl. 09:00 til 23. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 149.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Vår rådgiver hos Obos Michael Winnem stiller som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Michael Winnem fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Grethe K. Tvedt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **49**
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: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Garasjeutvalget tildeling av honorar.

Dessverre så ble denne saken glemt på siste generalforsamling.

Garasjeutvalget har vært år fått kr. 6.000,- for arbeidet. Dette har ikke vært økt 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedr. utbetaling av styrehonorar til ekstern styreleder.

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag til barneutvalget.

Disse stiller som kandidater i barneutvalget:

Cybele Bøttger Hebæk, Mekanikervn. 26

Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

Forslag til vedtak:
Cybele Bøttger Hebæk, Mekanikervn. 26 Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

23.01.25 Signert digitalt: møteleder Michael G. Winnem/s/ - protokollvitne Grethe Karin Tvedt/s/

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, grøntanlegg 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. Borettshaveren 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 borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne 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 høyst mulige standard med minst mulig utgifter, er det alle borettshaveres 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 borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne 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 høyst mulige standard med minst mulig utgifter, er det alle borettshaveres interesse at husordensreglene blir overholdt.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av felleskapet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget. 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 borettshavers 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 lufte 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 konstantere om det er veggdyr eller annet utøy. 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. Taklukene 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 bekreftelse 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/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 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/pipeløp. Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt med mindre det innhentes godkjennelse 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 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 kontrollerklæring med sluttrapport på våtromstiltaksklasse 2.

Alt 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 Byggteknisk 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/avlessing 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 holder 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 ikkje søke/tildeles 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 fult 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 av 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 tillat 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 hensettes 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 er plasseres hvor og for hvor lenge. Dato for fjerning av plasserte gjenstander skal oppgis. Gjenstander skal være merker med navn og dato for fjerning.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) 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 Byggteknisk forskrift paragraf 13-2 skal kjøkken, sanitærrom 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/pipeløp. Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt med mindre det innhentes godkjennelse 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 strømpe, 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) 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/avlessing er tillatt. Kjøretøyet kan bli ilagt kontrollavgift etter 20 minutter. For de som måtte ha behov for av- og pålessing 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 pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

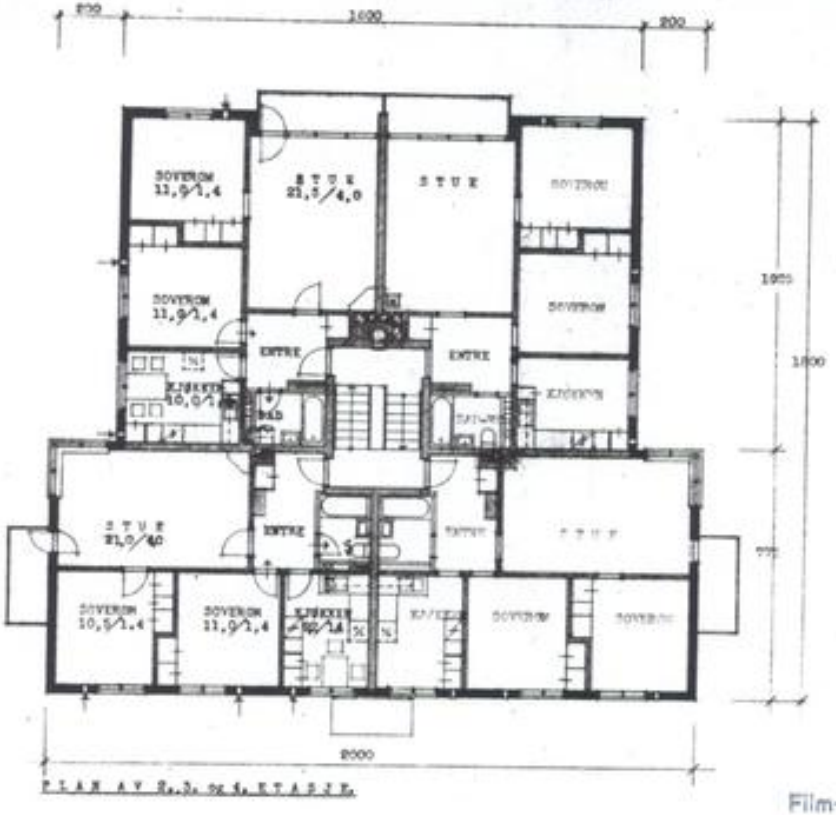
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 APR 1963



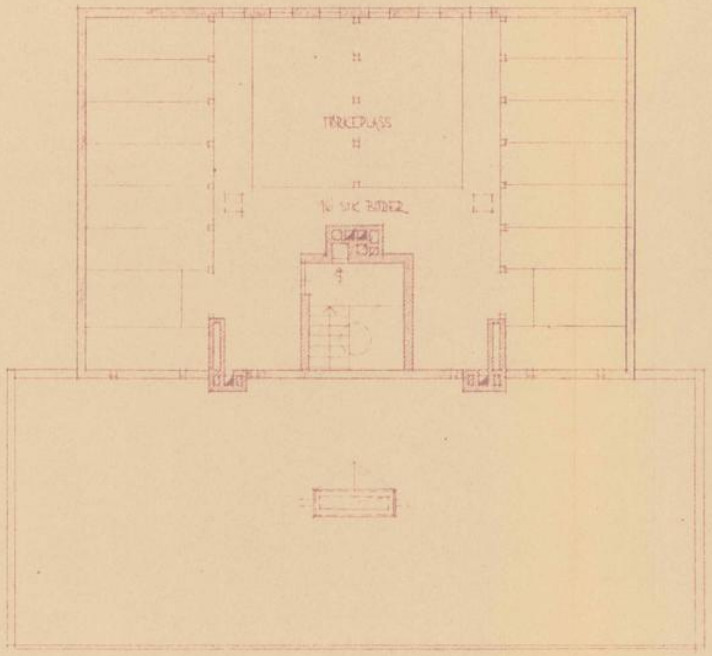
PLAN AV 2.,3. og 4. ETASJE.



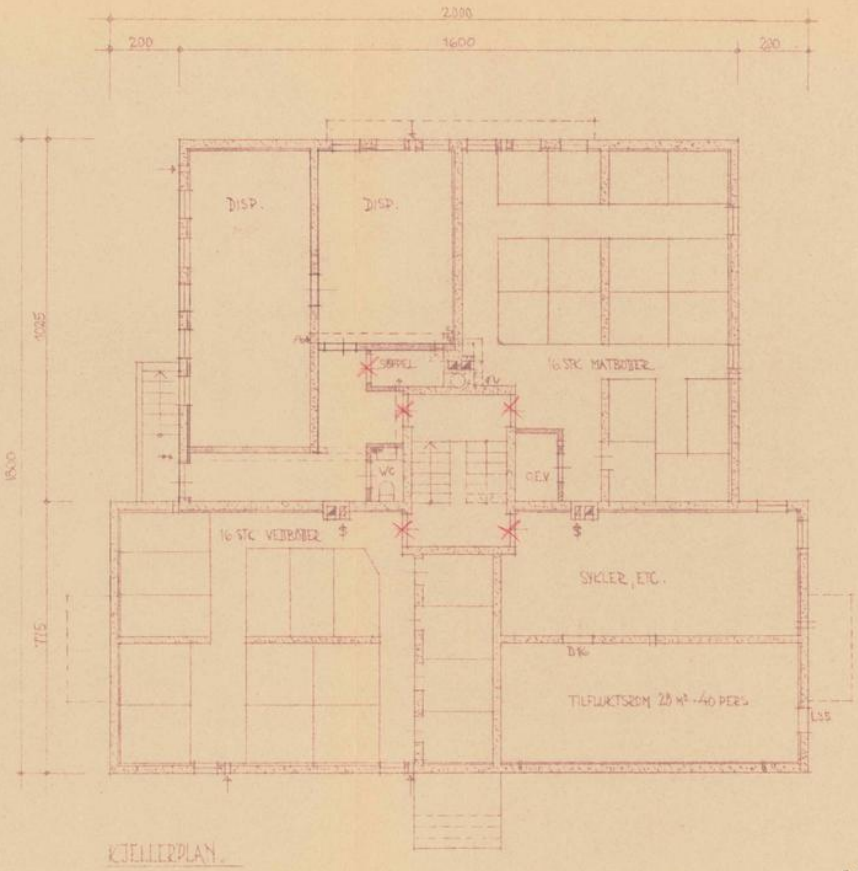
Film- og lesekopi av kontrollert tegning.
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
8.7.63 O.V.

Kontrollert 20

OBOS-ANLEGG 150 - KVARTALENE 1,3 - SIPPSAL BLOKK 62-73	GNR. 144 BNR. 969	OSLO - 22.5.63 MÅL: 1:100
PLAN AV 1.,2.,3.OG 4.ET.	ARKITEKT MNAL.	53311



LOFTSPLAN.

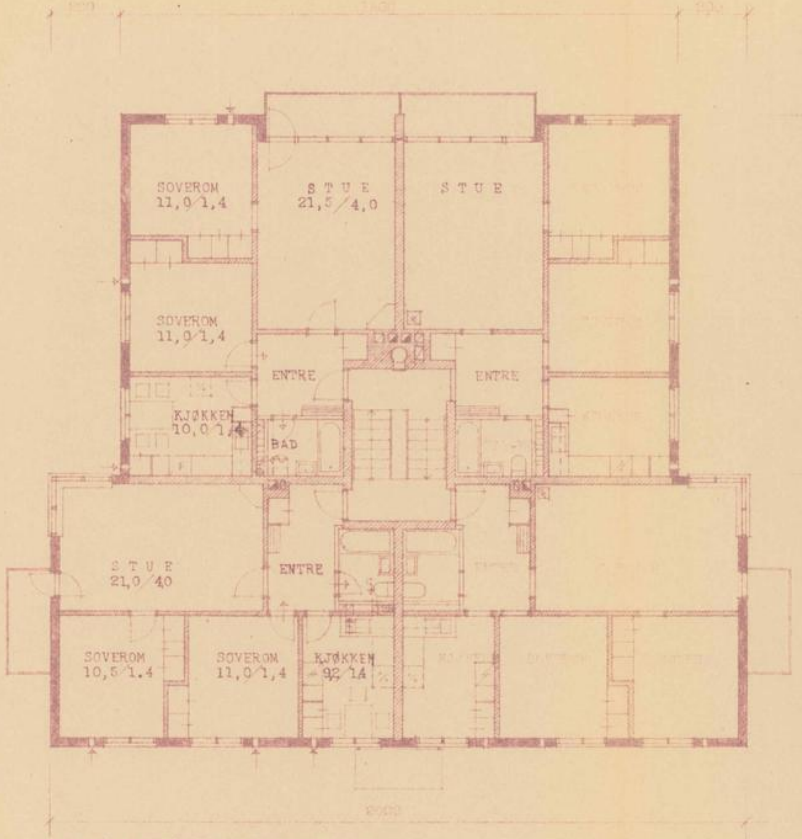


KJELLERPLAN.

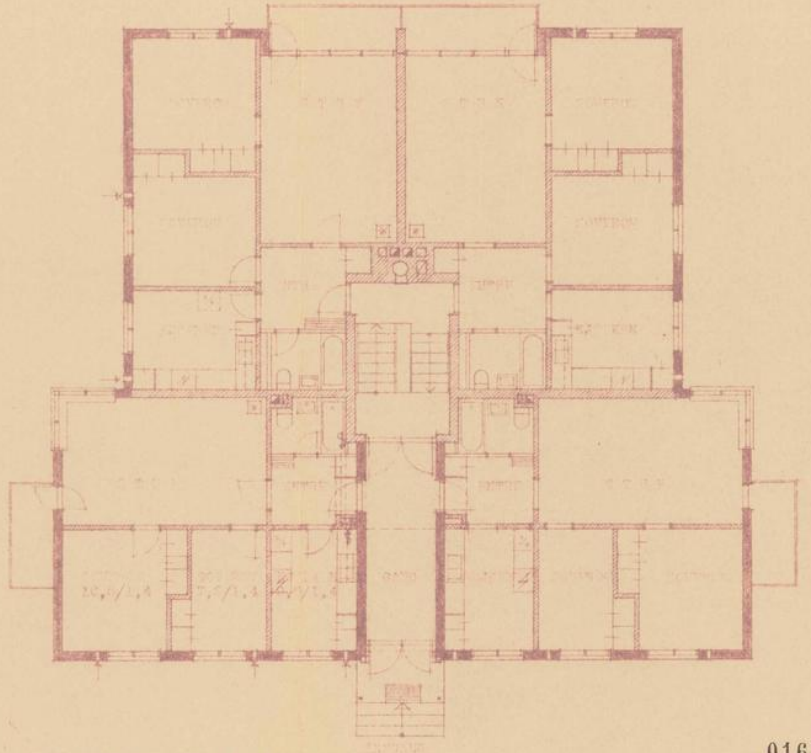
01678

1

OBOS ANLEGG 150-KVARTALINE I MJ. OPPSAL BLOKK 70 GR. 144 BNR. 989		OSLO 27.5.59 MÅL: 1:100
TEGNER: GA	LOFTSPLAN	HELGE B. THAMS ARKITEKT MNAL



PLAN AV 2., 3. og 4. ETASJE.



PLAN AV 1. ETASJE.

01678

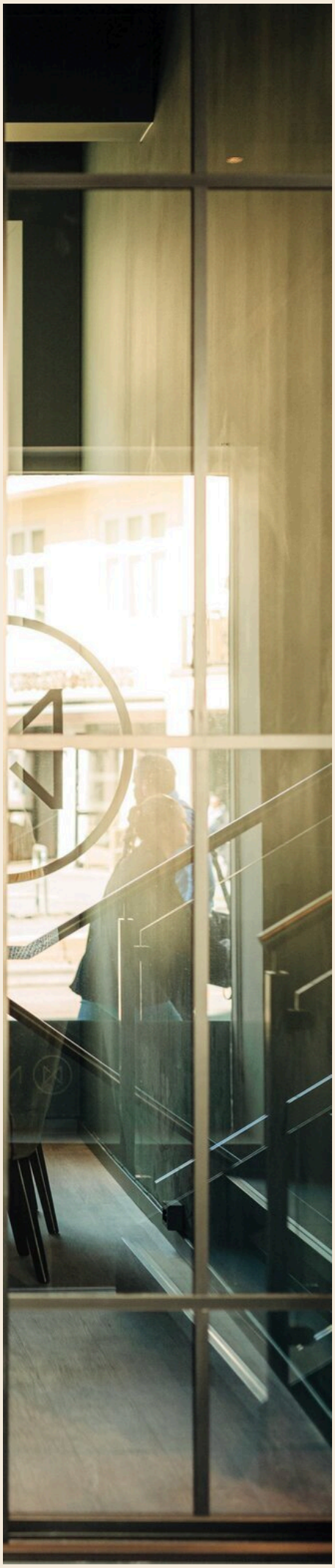
2

OBOS - ANLEGG 180 - KVARTALENE I, J - OPPSAL BLOKK 70 GNR 144 BNR 989	OSLO - 27.5.59 MÅL: 1:100
PLAN AV 1., 2., 3. og 4. ET.	5 5 5 1 1

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mekanikerveien 13 0683 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1153 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: