NORDVIK

Mekanikerveien 17

2 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mekanikerveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 3-roms hjørneleilighet - Innglasset balkong - Barnevennlig - Peis - Attraktiv beliggenhet, nær marka

Prisantydning	**4 650 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**4 810 213,-**
Fellesgjeld	**150 621,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 964,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

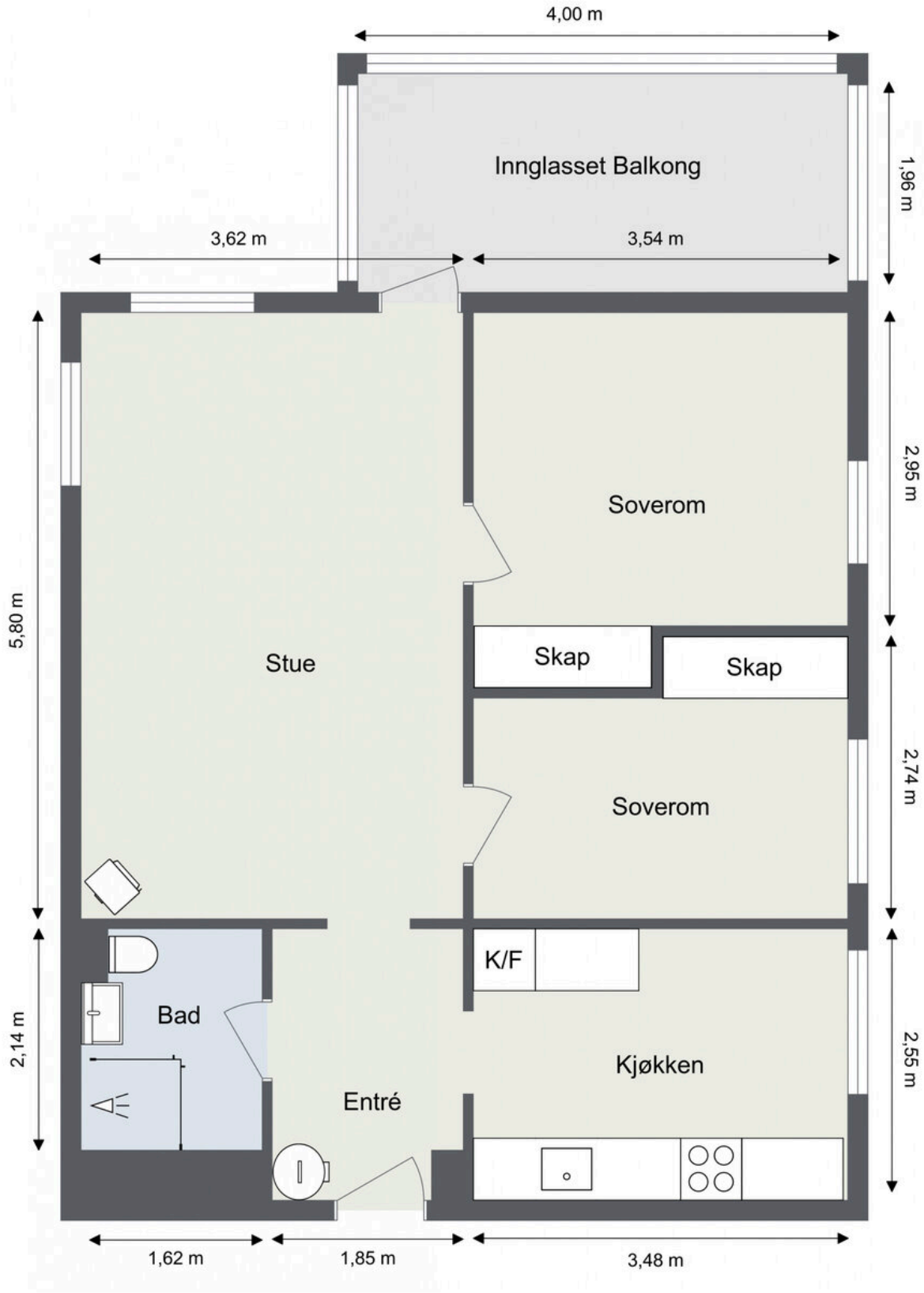
Velkommen til Mekanikerveien 17 - En lys og luftig 3-roms med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Hjørneleilighet med godt lysinnslipp fra flere himmelretninger og en praktisk planløsning med moderne farge- og interiørvalg. Veletablert boområde med kort vei til skole/barnehage, servicetilbud og marka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Høydepunkter:
- Peis i stue
- Barnevennlig
- 2 gode soverom
- Godt med lagringsplass i tre boder
- Nye vinduer og balkongdør i 2019
- Fellesvaskeri og sykkelparkering i kjeller
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Innglasset balkong med gode lys- og solforhold
- Fredelig boområde med nærhet til flotte turområder
- Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste
- Store rom og vindusflater som gir vakkert lysinnslipp

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 71 kvm

Tyder




























Atomic Habits



















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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0541/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mekanikerveien 17, 0683 OSLO
Gnr 144, bnr 1153 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 59 i Godlia Borettslag, org.nr. 950146885

Selgere
Christine Opsahl
Kim-Victor Rom Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 659 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 668 892,- (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
1963

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 71 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Boder i kjeller på 3 m² og 2 m².
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 9 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller på ca. 3 kvm og ca. 2 kvm, samt en loftsbod på 4 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2011. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servanten. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Gulv har fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater på vegger.

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
- Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
- Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
- Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Det er registrert hull etter eldre innredning, samt ufagmessige rørgjennomføringer. Ved eventuelle utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat på kjøkkenet og enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Gulv. Det er stedvis registrert knirk ved normal gange. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom. Garderobeskap med profilert front i entré.

Piper, feieluker og ildsteder:
Teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er forblendet med fliser. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører til soverom. Profilert innvendig dør til badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av fuktskade/svelling i bunn av dørbladet til badet.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Balkongdør:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Balkong:
Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m2 (gulvareal på ca. 8 m2). Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med glass og plater i felt. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Enkle skyvbare glass over rekkverket.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1984.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2011, montert i skap i entréen. Strømtilførsel via stikkontakt.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å

unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Enkelte koblinger for vann i plast i forbindelse med varmtvannsberederen. Lokale stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkkenet er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen. Stoppekran på badet er lokalisert under benkeskapet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom. Oppdriftsventilasjon med ventil på badet og kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Har hatt tilfelle av svartsopp på dusjvegger, men fjernet dette.

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?
Ja. Beskriv: Det skal etter planen bygges nye leiligheter + treningssenter i Mekanikerveien 32, men bygningsarbeidet er pauset. Mer info her: https://www.ao.no/mkv-32-har-revet-ulovlig-i-mekanikerveien-pa-oppsal-na-risikerer-selskapet-bot/s/5-128-1013761

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Fellesutgiftene skal øke med 3% fra 1.1. 2026.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1963, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 5 000 kwh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 964,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, internett, avdrag og renter på fellesgjeld, tilgang til felles vaskerom, vaktmestertjenester og forretningsfører.

Herav:
Akonto renter kr. 142,60
Akonto avdrag kr. 219,00
Felleskostnader kr. 3 602,00

Felleskostnadene økte med 3% fra 01.01.2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 128 455,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 513 821,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
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.
- Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- Godlia Borettslag har 2 ansatte.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Arbeid som skal gjøres i 2025:
- Kontrakten med Global Connect går ut 30.6.25 og styret vil gå ut å få tilbud fra andre aktører.
- Styret vil også jobbe med å finne et firma som kanskje vil kjøpe ut Aneo og legge el.bil ladere på resten av parkeringsplassene.
- Styret vil også jobbe videre med sykkelskur.
- Borettslaget har nå kr. 210.000,- på miljøkontoen som bl.a. kan brukes til sykkelskur.

- Bordene i vaskeriene er like gamle som blokkene, altså fra 1960. Rammen på disse er like fine, men bordplaten begynner nå og bli veldig slit. Styret har vedtatt at de legger fiser på bordplaten, så blir bordene som nye og vil holde i veldig mange år til.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse hadde en frist til 15.12.2025 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 150 621,-pr. 02.12.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207530964
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 25 010 080,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207826375
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 16 952 920,00
Innfrielsesdato: 30.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208203231
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 11 394 375,00
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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207530964
Restsaldo: 70 445,01
Kapitalkostnader: 452,79
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207826375
Restsaldo: 47 754,60
Kapitalkostnader: 285,41
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208203231
Restsaldo: 32 421,90
Kapitalkostnader: 355,41
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 621,51,-, pr. 02.12.2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 300,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 268 360,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra borettslagets egenkapital. For år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 985 040,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 12565012

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 478 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har store og pent opparbeidede fellesområder. Fellesområdene har stor plenarealer, sittegrupper og gangveien.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nærområdet og fasiliteter Boligen er plassert svært sentralt i et ettertraktet og familievennlig nabolag på Godlia/Oppsal. Området byr på nærhet til kollektivtransport, skoler, barnehager og et variert utvalg av servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter med blant annet pizzeria/kafè Østensjø havn. Her arrangeres det quiz og andre arrangementer. Beliggenheten sørøst i Oslo gir enkel tilgang til Østmarka og Østensjøvannet, populære naturperler.

Tur- og rekreasjonsmuligheter For naturopplevelser er Østmarka og Østensjøvannet innen gangavstand. I tillegg finnes idylliske badeplasser ved Ulsrudvann og Nøklevann. Området tilbyr helårige turmuligheter gjennom stier, veier og lysløyper. Mariholtet og Rustadsaga fungerer som populære møtepunkter i marka. Samspillet mellom nærliggende natur og god infrastruktur gir et unikt bomiljø for alle aldersgrupper.

Boligen ligger i sykkelvennlig avstand fra Oslo sentrum, med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien, Tvetenveien og Ring 3, som gjør sykkelturen både trygg og effektiv. Østensjøvannet er spesielt verdsatt for sine vakre turstier og sitt imponerende fugleliv, som inkluderer over 200 arter. Oppsal Idrettsforening tilbyr omfattende aktiviteter i Oppsal Arena, inkludert en innendørs idrettshall drevet av Oppsal Håndball, samt Trasop kunstgressbane og friidrettsbane.

Andre fritidstilbud inkluderer Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK) og Rustad Idrettslag, som tilbyr aktiviteter som fotball, friidrett og langrenn. Oslo Klatresenter byr på unike opplevelser for både nybegynnere og erfarne klatrere. I nærheten finner du også Grønmo Golfklubb, ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med oppvarmet basseng. Godlia Velhus huser blant annet filmklubber og et amatørbryggerlaug.

Servicetilbud Dagligvarer kan enkelt handles på Coop Extra eller Rema 1000, begge i nærheten. Oppsal senter, kun 15 minutters gange unna, har en stor Meny-butikk og mange andre butikker. Både Tveita, Bøler og Bryn senter er lett tilgjengelige med sine brede servicetilbud, mens Oslo sentrum er innen rekkevidde med alt en hovedstad kan tilby.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 16.01.1965.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 11.12.1987.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 01.02.1991.
Det foreligger ferdigattest for nye utvidede balkonger med innglassing datert 23.05.2005.

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 boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: 12161, Bebyggelsesplan for del av

kvartalet J, Skøyen - Oppsal. A.M.V - Selvbyggerlag, gnr.144 bnr.1057.
Reguleringsplan: 3060, Bebyggelsesplan for felt I,J gnr.144 bnr.989, endret plasering av blokkene 58 og 62. Ny arrondering av grense mot park.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Mekanikerveien 26 - utskifting av sluk, flytting av kjøkken - Allerede utført tiltak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511945

Mekanikerveien 3 - riving av bærevegg - H0102
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512580

Mekanikerveien 32 - forhåndskonferanse - Oppføring av boligbygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507794

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/144/1153:
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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 137 928,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Boligselgerforsikring kommer i tillegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. desember 2025

Megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Mekanikerveien 17

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.)	559 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Godlia skole (1-7 kl.)	473 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.)	194 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Hellerud videregående skole	600 elever	19 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 3 km

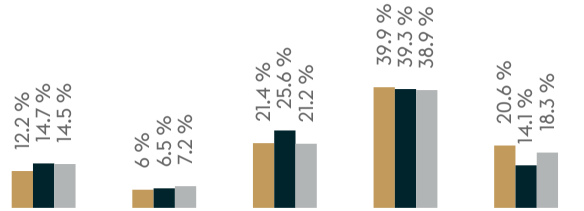
Offentlig transport

Skøyenlia	Linje 78A, 78B	2 min 0.1 km
Godlia	Linje 2, 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km
Oslo Gardermoen		36 min

Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-5 år)	90 barn	9 min 0.8 km
Godlia barnehage (1-5 år)	36 barn	9 min 0.8 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 å...	13 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 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Skøyenåsen ballbane	7 min
Godlia balløkke	8 min
Feel24 Oppsal	2 min
EVO Teisen	22 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MEKANIKERVEIEN 17, 0683 OSLO

Gnr: 144 Bnr: 1153 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	11/12/2025
Utskriftsdato:	11/12/2025
Oppdragsnummer:	98648
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Hjørneleilighet i 1. etasje med innglasset balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1963, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kim-Victor Rom Hansen og Christine Opsahl
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Christine Opsahl, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 144 Bnr: 1153
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	23467.6 m²
Adresse:	Mekanikerveien 17, 0683 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Godlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950146885
Eier:	Kim-Victor Rom Hansen og Christine Opsahl
Andelsnummer:	59

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	09/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1963

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	71	62	9
Loft	0	0	0
Sum bolig:	71	62	9

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré	Innglasset balkong
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	62	0	9	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	62	9	9	0
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré		Innglasset balkong
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 3 m² og ca. 2 m², samt en loftsbod på ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1984.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører til soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til badet.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av fuktskade/svelling i bunn av dørbladet.	TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m² (gulvareal på ca. 8 m²). Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med glass og plater i felt. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Enkle skyvbare glass over rekkverket.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er forblendet med fliser.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2011, montert i skap i entréen. Strømtilførsel via stikkontakt.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ved tidspunkt for installasjon av ny bereder var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Enkelte koblinger for vann i plast i forbindelse med varmtvannsberederen. Lokale stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkkenet er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen. Stoppekran på badet er lokalisert under benkeskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom. Oppdriftsventilasjon med ventil på badet og kjøkkenet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Det skjer ved bruk av mange komponenter på kjøkkenet. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert mindre svellinger i underkant av benkeplate under kummen. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat på kjøkkenet og enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis registrert knirk ved normal gange. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med profilert front i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2011. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert hull etter eldre innredning, samt ufagmessige rørgjennomføringer. Ved eventuelle utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servanten.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert mindre svellinger i underkant av benkeskapet mot dusjen. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant i helstøpt plate.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Kim-Victor Rom	9578-5995-4-3699148	2025-12-03 18:35:19
Opsahl, Christine	9578-5998-4-2967359	2025-12-07 22:08:50

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
3. des. 2025

Oppdragsnummer
13-0541/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mekanikerveien 17, 0683 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Christine Opsahl, Kim-Victor Rom Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8799950
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/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?
Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt tilfelle av svartsopp på dusjvegger, men fjernet dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått takstrapport enda.

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?

Ja

Beskriv: Det skal etter planen bygges nye leiligheter + treningssenter i Mekanikerveien 32, men bygningsarbeidet er pauset. Mer info her: https://www.ao.no/mkv-32-har-revet-ulovlig-i-mekanikerveien-pa-oppsal-na-risikerer-selskapet-bot/s/5-128-1013761

---

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?

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene skal øke med 3% fra 1.1. 2026.

---

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: 13-0541/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Opsahl, Christine	**2025-12-07**	**Hansen, Kim-Victor Rom**	**2025-12-03**

Identifikasjon

bankID Opsahl, Christine

Identifikasjon

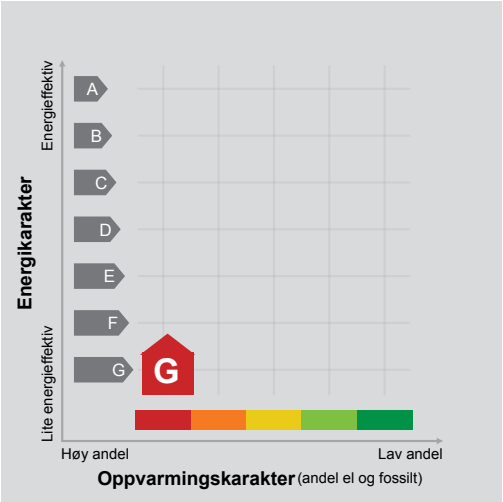
bankID Hansen, Kim-Victor Rom

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mekanikerveien 17
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1153
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323166
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-194840
Dato	03.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mekanikerveien 17	80323166	H0104	0	0	59

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	209,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.12.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	178,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	246,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 512 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	269,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 137 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	269,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 512 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 512 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 512 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0541/25 . Vår ref.: 0150-1-1060 Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Godlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950146885
Andelseier:	Opsahl, Christine
Medeier:	Hansen, Kim-Victor Rom
Leilighetsnummer:	1060
Adresse:	Mekanikerveien 17, 0683 OSLO
Andelsnummer:	59
Gnr.	144
Bnr.	1153

Borettsinnskudd: Kr. 5 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- 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. Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207530964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	25 010 080,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046

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

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207826375
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	16 952 920,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	11 394 375,00
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: 3 858,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto renter	142,60	
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto avdrag	219,00	
Felleskostnader	3 497,00	3 601,91 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	578,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 820,-
Annen formue:	21 300,-
Gjeld:	155 472,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530964
Restsaldo:	70 445,01
Kapitalkostnader:	452,79
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207826375
Restsaldo:	47 754,60
Kapitalkostnader:	285,41
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203231
Restsaldo:	32 421,90
Kapitalkostnader:	355,41
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 621,51,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 10. april kl. 18:00 og lukker 13. april kl. 18:00.

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.
- **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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godtgjørelse til garasjeutvalget.
7. Forslag om å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene Foreslått av Kristian Larsen, andelsnr. 30
8. Omgjøring av husordensreglene når det gjelder musikkøving fra Steinar Tvedt.
9. Nytt forslag fra Steinar Tvedt ved vedtektenes pkt 8 og 9
10. Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.
11. Forslag om at styreprotokollen legges ut på Vibbo etter hvert styremøte fra Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

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 protokollvitne

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0150 Godlia Borettslag.pdf
2. 0150Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Styrets innstilling

Å øke styrehonoraret i borettslag kan være fordelaktig av flere grunner:

1. **Økt ansvar og arbeidsmengde** Styret håndterer økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, juridiske forpliktelser, arbeidsgiveransvar og kommunikasjon med beboerne. Dette arbeidet utgjør godt og vel et ½ årsverk. Da er det ikke tatt med tlf. og at man snakker med beboere man treffer ute. Styret/styreleder har heller aldri ferie uten å måtte jobbe noe. Styrearbeid er i dag blitt en jobb som tar mye tid og dette skal gjøres etter vanlig arbeidstid for de fleste i styret. Det er ikke slik det var før da OBOS gjorde mye for borettslagene. Slik er det ikke lengre. Styrene må gjøre alt selv da OBOS er et rent konsulentfirma som tar seg godt betalt.
2. **Tidsbruk og forpliktelser** Styrearbeid kan være tidkrevende, spesielt i større borettslag. Rettferdig kompensasjon for tiden som investeres er derfor viktig.
3. **Redusere utskiftning og sikre kontinuitet** Et adekvat honorar kan bidra til lavere utskiftning i styret, noe som sikrer kontinuitet og opparbeidet erfaring.
4. **Vanlig styrehonorar i borettslag** Styrehonoraret i Godlia borettslag utgjør kr.1.104.65 pr. beboer som er pr. i dag kr.380.000 i året. Dette ligger godt under hva som er vanlig i lignede borettslag, Ifølge tilgjengelige data varierer styrehonoraret i borettslag, men det er vanlig å operere med en sum per boenhet, ofte mellom 1 500 og 1 800 kroner per enhet som vil utgjøre kr. 516.000,- - kr. 619.200,- i året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

Sak 6

Godtgjørelse til garasjeutvalget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,- pr. år,

Styrets innstilling

Styret anbefaler beløpet.

Forslag til vedtak

Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,-.

Sak 7

Forslag om å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene Foreslått av Kristian Larsen, andelsnr. 30

Forslag fremmet av:
Kristian Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene Foreslått av Kristian Larsen, andelsnr. 30

Det er mange som bor i små leiligheter, men også barnefamilier i de større leilighetene har begrenset med plass. Tidene har forandret seg, og behovet for strykejern i det enkelte hjem er lavere i dag enn tidligere tider. Strykejern og -brett tar da fort unødig stor plass i forhold til hvor mye det brukes. Det er da mer økonomisk (og ikke minst miljøvennlig), at vi deler på dette enn at mange kjøper hvert sitt. Jeg ser det derfor som mer praktisk at vi har dette i fellesvaskeriene. Om nødvendig må det installeres nye stikkontakter, slik at strykingen blir gjort på det mest passende området med tanke på plass og praktikaliteter. Disse bør være med timer/tidsbryter for ekstra brannsikkerhet. Jeg tror også det er bedre brannsikkerhet med nye felles strykejern vi har kontroll på, enn at folk skal bruke gammelt skrap de har hjemme. Mitt forslag til modell er Philips 5000 Series DST5030/20, dette har nylig vunnet best-i-test hos tek.no, og har en «auto off»-funksjon, som minsker brannfare. Strykejernet koster omkring,- 700 kr. Det bør også installeres holdere til strykejernet, slik at det har sin faste plass. Det selger Ikea, de kaller sitt produkt «Variera» og det koster 119,- kr pr stk. Ikea selger også sprayflasken «Pepprig» til 39,- kr pr stk. Ikea selger også strykebrettet «Dänka» til 499,- kr pr stk, men om akkurat denne modellen er å anbefale vet jeg ikke. Jeg ser det dog som vesentlig at strykebrettet har egen «hylle»/«holder» for strykejernet, og at det har justerbar høyde. Det bør også være solid, da det kommer til å bli brukt av mange forskjellige beboere. De dyreste modellene jeg fant i farten var oppe på 1500,- kr. Totalt vil dette koste fra ca. kr 1 400,- til kr 2 500,- per fellesvaskeri, pluss en eventuell installasjon av stikkontakter. Fordelt på alle beboere, så blir dette en lav kostnad og noe jeg synes vi bør ta iss råd til.

Alternativ A: Forslaget godkjennes og det kjøpes inn strykejern av foreslått modell, med nevnte ekstrautstyr og installasjon av kontakt. De med ansvar for innkjøpet finner et passende strykebrett

Styrets innstilling

Styret mener at det ikke er behov for dette da det både er varm og kaldrulle i alle vaskerier.
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene

---

Sak 8

Omgjøring av husordensreglene når det gjelder musikkøving fra Steinar Tvedt.

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under punkt 3.4 om musikkøving: Her har vi foreslått mer spesifikke bestemmelser om hverdager (mandag til lørdag), søndager og helligdager med ulike tidsrom hvor det er tillatt med musikkøving.

Fra mandag til lørdag foreslår vi klokka 11-20. Dette mot 12-19 i dagens regler (som vi mener er uriktig vedtatt), og mot 9-21 som det har vært før.

Om søndager står det ikke noe spesifikt i reglene, selv om vi har blitt fortalt at "på søndager har det aldri vært lov med musikkøvelser". Vi foreslår for å avklare søndager, at det skal være lov å øve mellom 13.00 og 18.00.

Styrets innstilling

Søndager går som helligdager og musikkøving vil ta ikke være tillatt.
Utover det så lar styret at generalforsamlingen avgjøre resten.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 3.4 musikkøving gjøres om iht. forslaget

---

Sak 9

Nytt forslag fra Steinar Tvedt ved vedtektenes pkt 8 og 9

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ellers er det et generelt behov for en gjennomgang av vedtektene med tanke på tydelighet og klarspråk. For eksempel er det under punkt 8-3, underpunkt (2), ramset opp hvilke saker styret ikke kan gjøre vedtak i. Men

her er det samtidig angitt med hvilket flertall, 2/3, som disse sakene må vedtas med på generalforsamlingen. Og under punkt 9-8 om generalforsamlingen, er bare hovedregelen om simpelt flertall angitt, men med en løs henvisning til at det finnes saker regulert i disse vedtektene hvor generalforsamlingen må ha 2/3 flertall for å kunne gjøre vedtak. Dette er uheldig. Selvsagt burde innholdet i punkt 8-3 ha stått under punkt 9-8 om generalforsamlingen, og punkt 8-3 kun henvise hit.

Styrets innstilling

Disse vedtektene er hentet ut fra Borettslagsloven, slik så og si alle vedtektene er og kan ikke gjøres om.

I lov om burettslag § 7-11 (3) kan man lese: Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

Forslag til vedtak

At dette gjøres om i vedtektene.

Sak 10

Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedrørende styrets godtgjørelse, ble det ved ekstraordinær generalforsamling nå i januar, en debatt om hvorvidt generalforsamlingen hadde krav på å få vite hvor mye det enkelte styremedlem får i godtgjørelse. Det ble fra styret hevdet at dette hadde ingen noe med, noe som selvfølgelig er feil. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og styret er reelt sett ansatt av generalforsamlingen. Dette selv om det formelle går gjennom OBOS. Generalforsamlingen som bevilgende organ og arbeidsgiver har selvfølgelig full innsynsrett. For å sikre den nødvendige åpenhet, foreslår vi å ta inn et tillegg under punkt 9-4 om hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen, hvor det står at det skal framkomme av regnskapet hvor mye hvert enkelt styremedlem har mottatt i godtgjørelse i regnskapsåret.

Styrets innstilling

Borettslag (borettslagsloven)

Ifølge borettslagsloven § 8-10 skal styrets totale godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen (årsmøtet). Godtgjørelsen skal fremgå av årsregnskapet, som andelseiere har innsynsrett i.
Men: Loven sier ikke eksplisitt om fordelingen av honoraret på enkeltpersoner må oppgis.
I praksis kan dette bety at beboerne får se totalhonoraret, men ikke nødvendigvis hva hver enkelt styremedlem mottar – med mindre dette er spesifisert i årsmøtevedtaket.

Styrethonoraret er heller ikke fordelt likt etter hver generalforsamling da dette blir fordelt etter hva man gjør av styrearbeid.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektsendringen.

Sak 11

Forslag om at styreprotokollen legges ut på Vibbo etter hvert styremøte fra Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi mener at styreprotokoller bør gjøres tilgjengelig for andelseierne på Vibbo. Saker med personopplysninger må sladdes før de legges ut. Slik kan andelseierne følge med på styrets virke mellom generalforsamlingene. Vi har derfor foreslått en tilføyelse i vedtektene punkt 8-1, underpunkt (3) om styreprotokollen.

Styrets innstilling

Beboere i et borettslag kan be om å få innsyn i referater fra styremøtene,

I de typiske saker som gjelder dem selv. En begrenset innsynsrett må i tilfelle bero på et konkrete enkelttilfeller.

Ifølge borettslagsloven og praksis rundt styrearbeid i borettslag, skal styret føre protokoll fra sine møter, men disse er i utgangspunktet interne dokumenter.

Nei, beboerne kan ikke kreve at alle styremøtereferater legges ut automatisk.

Beboere som ønsker informasjon om bestemte saker som berører dem, kan sende en skriftlig forespørsel til styret.
Styret vil vurdere forespørselen og gi relevant informasjon i den grad det er mulig innenfor gjeldende lover og regler og GDPR (viktigste loven for personopplysninger).

Departementet har klart konkluderer med at slik innsynsrett ikke finnes.

Styret har bestebedet seg med å gi informasjon til alle beboerne på Vibbo og hengt på oppslagstavlene hva styret gjør og arbeider med.
Dette vil også fremgå av styrets årsberetning.

Styrets innstilling.

Styret mener at beboere for mye informasjon og ber om at forslaget faller da dette er i mot loven.

Styret viser til loven og departementet og ber om at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektstilføyelsen.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cybele Bøttger Hebæk
- Eivind Andrè Frydenberg-Hauger

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

- Inger Anita Lie
- Marianne Christine Nyborg
- Marit Jonsdatter Ramstad
- Shimron Sohal Mohd

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:

- Bente Nina Sandmo

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

- Cybele Bøttger Hebæk

Sak 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Nora Pedersen

- Nina Merete Bryne

Styrets årsrapport

Styrets arbeid for 2024.

Styret har hatt 14 styremøter, et beboermøte og 4 befaring av div. slag. Har behandlet 203 saker.

ASFALTERING OG NOEN TRAPPER.

Asfalten ved de øvre langblokkene var ganske dårlig. Det ble innhentet anbud og asfalt ble lagt.

Nedgangspartiet til kjeller utvendig i langblokkene hadde mange «synkehull». Disse er nå fylt opp og lagt ny asfalt.

Trappen ved Mekanikervn. 2 måtte ordnes på + et par trapper til ved inngangspartiet.

KONTROLL AV VINDUER.

Dette var noe som skulle vært gjort rett etter at vinduene ble satt inn. Styret kontaktet Opak som har sjekket vinduer og fant ingen feil. Deler av rapporten ble lagt ut på Vibbo.

VEDR. VENTILASJONSKANALENE.

Styret har hatt et firma her til gratis sjekk av ventilasjonskanalene. Dette ble sjekket i noen leiligheter. Rapporten vi fikk tilbake at alt var bra og trenger ikke å renseres på flere år.

UTVENDIG VANNLLEKKASJE I MEKANIKERVN. 3.

Styret fikk beskjed fra vann- og avløp at vi hadde vannlekkasje på hovedrøret i Mekanikervn.3.
Dette ble utbedret ganske raskt.

TILSYN PÅ PIPENE FRA BRANN- OG REDNINGSETATEN.

Rapportene vi har fått tilbake er at alt er OK.

NY MASKINER I VASKERIENE.

Mekanikervn. 22/24 har fått ny rulle og Mekanikervn. 8 har fått ny tørketrommel.

BYTTE AV ALLE GELENDRE UTE.

Her var det mange som var rustne og måtte skiftes. Det mest lønnsomme i slike saker er at man gjør alt på en gang. Noen kunne nok har ventet med, med det ville blitt mer kostbart når vi måtte ha tatt disse om 2-3 år. Dessverre så ble det noen diskusjoner om dette og noen hadde meninger om farge, hvordan det skulle se ut. Det er slik at styret har mandat til å gjøre vedlikehold som er nødvendig og vi må også tenke HMS når det gjelder borettslaget.

TILBAKEBETALING AV INNSKUDD GARASJER.

Dessverre så tok dette lengre tid enn styret hadde beregnet. Styret måtte sende ut flere purringer til beboerne for å få kto.nr. før vi hadde fått alle. Alle skal nå ha fått innskuddet tilbake.

EL.BIL LADERE.

Som det ble informert om på beboermøte og lagt ut på Vibbo så har ikke Aneo økonomi til å legge inn gratis el.bil ladere på resten av parkeringsplassene.

Det er nå flere el.bil lader firma som ikke eksisterer lengre da de ikke har tjent så mye

dette som de trodde.

Styret vil jobbe med å se om vi kan få tak i et annet firma som vil kjøpe ut Aneo og legge elbil.ladere på resten av parkeringsplassene.

YTTERDØRENE TIL BLOKKKENE.

Alle ytterdørene er pusset og oljet i løpet av sommeren. De ble nesten som nye.

STYREROMMET/MØTEROMMET.

Disse rommene er nå pusset opp. Her var det ekstremt skittent og det var maure i den ene veggen. Det er tatt ned en vegg så vi har fått et større møterom, som vi trengte. Kontoret er flyttet der kjøkkenet var. Et lite kjøkken er satt opp på den ene endeveggen på møterommet.

VAKTMESTRENES KONTOR OG MØTEROM.

Her har det nok ikke vært gjort noe på de siste 60 år. Her var det også ekstremt møkkede. Her er veggene blitt malt og lagt nytt gulv. Vaktmestrene ble veldig fornøyde.

UTEOMRÅDET.

Mellom Mekanikervn. 6 og 4 var det en veldig stor og bred tujahekk. Inne i denne var det også et gjerde, tipper at det var ikke mange som viste om det.
Denne hekken var veldig bred og høy og vaktmestrene kunne ikke fjerne dette. Styret innhentet priser for å få fjernet den og plante nye hekk. Det viste seg at inne i denne brede hekken var det noen som holdt til for her var det stoler, bord og mye annet. Det ble også fjernet tuja ved Mekanikervn. 8 ved søppelskuret. Her får vi se om vi får plantet noe nytt til våren.

Styret fikk beskjed av firmaet som vi leide inn at vi dessverre har et par bjørker som ikke ser bra ut og som burde fjernes.

Hvis dette er noe vi må/skal gjøre i løpet av våren/sommeren så er dette mye fin ved. Kanskje dette er noe beboere vil ha. Hvis noen har en vedkløyver som ver

BALKONGTAKENE SOM LEKKER.

Styret leide inn et firma for å sjekke balkongtakene. De fant ingen feil på takene utvendig. Når dette er skrevet så vet ikke styret helt hvor langt de er kommet med å kontakte beboere for å komme inn på balkongene for å se om de finner noe feil der.

TETTE RØR.

Borettslaget har hatt en del utgifter på tett rør. Her har beboere mistet ting i WC og i stedet for å ta det opp så har de skyldt det ned. Noe som har medført at ting har satt seg fast i røret og naboer har fått kloakk gjennom sluk og WC inn til seg. Noe som ikke er videre hyggelig.

Styret ber alle beboere om at hvis de mister noe i WC så vær så snill å ta det opp og ikke skyld det ned. Dette medfører også unødvendige utgifter for borettslaget.

Det samme gjelder velferdsrommet. Det står det tydelig at det bare er toalettpapir som skal kastes i WC. Allikevel så blir det kastet annet papir her. Det medfører at pumpen som skal ta dette ikke klarer det og er nå også blitt ødelagt. Det blir også oversvømmelse og laminatene på kjøkkenet må nå byttes her.

DUGNAD PÅ VÅREN.

Borettslaget hadde dugnad i våres med bra oppmøte. Håper det blir like bra i år også. Dette er også en måte på å bli kjent med naboer.

JULEGRANTENNING.

Dessverre så ble dette ikke noe av i år. Styret sendte ut på Vibbo om noen kunne stå for dette, da ingen i styret hadde anledning. Vi fikk ingen som meldt seg. Vi prøver igjen neste gang.

JULETRÆR.

Det ble satt opp 6 juletrær i borettslaget, og det ble kjøpt inn nye lys til disse.

ARBEID SOM SKAL GJØRES 2025.

Kontrakten med Global Connect går ut 30.6.25 og styret vil gå ut å få tilbud fra andre aktører.

Styret vil også jobbe med å finne et firma som kanskje vil kjøpe ut Aneo og legge el.bil ladere på resten av parkeringsplassene.

Vi vil også jobbe videre med sykkelskur. Vedkommende i styret som har jobbet med dette har hatt et halvt år permisjon. Vi tar opp saken når han er tilbake i februar.

Borettslaget har nå kr. 210.000,- på miljøkontoen som bl.a. kan brukes til sykkelskur.

Bordene i vaskeriene er like gamle som blokkene, altså fra 1960. Rammen på disse er like fine, men bordplaten begynner nå og bli veldig slitt. Styret har vedtatt at vi legger fliser på bordplaten, så blir bordene som nye og vil holde i veldig mange år til.

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 Gårds- og bruksnummer: 144 1153 1154

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Godlia Borettslag har 2 ansatte.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på kommunale avgifter som er økt med nesten 1 mill. i 2025. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnadene har også hatt en økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent. Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025. Felleskostnader I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Godlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 149 984**	**7 467 483**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-268 360	1 120 343
Tilbakeføring av avskrivning	15	518 766	416 899
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-918 750
Tillegg salg anl.midler	15	4 362	
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 730 557	-1 830 731
Red. annen langs. gjeld		-87 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-84 123	-184 210
Uttak øremerk. bankkto		438 713	78 949
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 208 199**	**-1 317 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 941 785**	**6 149 984**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 555 366	7 498 717
Kortsiktig gjeld	-613 581	-1 348 733
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 941 785**	**6 149 984**

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 539 031	1 464 319	1 442 280	1 442 280
Innkrevde felleskostnader	2	14 457 751	14 201 544	14 197 720	15 263 720
Garasjer	10	264 620	262 980	263 000	263 000
Andre inntekter	3	626 274	423 887	265 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 887 676**	**16 352 730**	**16 168 000**	**16 969 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 877 583	-1 362 874	-1 725 000	-1 695 000
Styrehonorar	5	-380 000	-269 400	-380 000	-550 000
Avskrivninger	15	-518 766	-416 899	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 125	-18 125	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-324 315	-307 990	-326 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-123 623	-287 051	-150 000	-70 000
Kontingenter		-68 800	-68 800	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-3 182 106	-3 080 662	-2 805 000	-2 215 000
Forsikringer		-911 140	-659 623	-728 000	-867 000
Kommunale avgifter	9	-3 548 892	-2 981 800	-3 533 000	-4 028 960
Garasjer	10	-102 786	-225 303	-30 000	-30 000
Energi/fyring		-537 084	-652 140	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 086 503	-1 024 088	-1 080 000	-1 123 000
Andre driftskostnader	11	-1 553 334	-1 384 411	-948 000	-1 039 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 236 057**	**-12 739 165**	**-12 696 000**	**-12 951 960**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 651 620**	**3 613 565**	**3 472 000**	**4 017 040**
DRIFTSRESULTAT		**2 651 620**	**3 613 565**	**3 472 000**	**4 017 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	205 205	184 141	0	0
Finanskostnader	13	-3 125 185	-2 677 363	-3 273 000	-3 032 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 919 980**	**-2 493 222**	**-3 273 000**	**-3 032 000**
ÅRSRESULTAT		**-268 360**	**1 120 343**	**199 000**	**985 040**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-268 360	0		
Til annen egenkapital		0	1 120 343		

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	100 268 839	100 268 839
Tomt		1 746 804	1 746 804
Andre varige driftsmidler	15	1 556 762	2 079 890
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	17	851 928	1 213 839
Miljøbankkonto, øremerket		210 008	529 382
SUM ANLEGGSMIDLER		**104 634 441**	**105 838 854**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 426	86 023
Andre kortsiktige fordringer	18	29 616	69 247
Driftskonto OBOS-banken		938 493	3 412 531
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 749	42 655
Sparekonto OBOS-banken		4 379 057	3 847 939
Innestående i andre banker		40 026	40 321
SUM OMLØPSMIDLER		**5 555 366**	**7 498 717**
SUM EIENDELER		**110 189 807**	**113 337 571**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Annen innskutt egenkapital		3 035 365	3 035 365
Annen egenkapital	19	49 371 872	49 640 232
SUM EGENKAPITAL		**52 441 637**	**52 709 997**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	55 049 161	56 779 718
Borettsinnskudd	21	1 873 300	1 873 300
Annen langsiktig gjeld	22	22 500	109 500
Avsetning bomiljøtiltak		189 627	516 322
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 134 588**	**59 278 840**

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		328 800	720 435
Skyldige offentlige avgifter	23	92 933	91 004
Påløpte renter		16 816	271 949
Påløpte avdrag		0	145 298
Annen kortsiktig gjeld	24	175 032	120 047
SUM KORTSIKTIG GJELD		**613 581**	**1 348 733**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 189 807**	**113 337 571**
Pantstillelse	25	94 439 900	94 439 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Godlia Borettslag

Iren Svaleng	Håvard Magne Fagervoll	Inger Hansen
Sven Thorbjørnsen	Bente Nina Sandmo	

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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.

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	14 187 024
Parkering	324 147
Tillegg fryseboks	8 120
Ytterdør	3 840
Kjellerlokale	2 520
Kapitalkostnader på IN-lån	1 530 351
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 680
Overført til kapitalkostnader	-1 539 031
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 525 651**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-67 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 457 751**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Solberglia Sameie - tomteleie	16 000
Korrigering garasje tidligere år	300
Miljøfond	400 000
Nøkler	5 000
Refusjon Fremtind, rettshjelp	44 038
Snøbrøyting garasjeanlegg	34 242
Salg splylebom 1630	75 638
Telenor Norge AS, leie tak-/fasadeplass	16 155
Tomteleie garasjeanlegg	31 301
Utleie	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**626 274**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 376 107
Overtid	-144 569
Påløpte feriepenger	-175 032
Fri bil, tlf etc.	-10 264
Naturalytelser speilkonto	10 264
Arbeidsgiveravgift	-274 784
Pensjonskostnader innskudd	-39 867
AFP-pensjon	-23 667
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 906
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Refusjon sykepenger	216 702
Gaver til ansatte	-2 030
Personalopplæring, kurs	-6 900
Arbeidsklær	-44 025
Andre personalkostnader	-399
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 877 583**

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

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 31 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 178
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-73 093
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 252
SUM KONSULENTHONORAR	**-123 623**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-416 087
Drift/vedlikehold VVS	-458 498
Drift/vedlikehold elektro	-140 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 655 551
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 140
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-190 131
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 237
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 875
Kostnader leiligheter, lokaler	-80 035
Egenandel forsikring	-61 768
Kostnader dugnader	-4 442
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 182 106**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 581 411
Feieavgift	-77 248
Renovasjonsavgift	-890 233
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 548 892**

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	264 620
SUM INNTEKTER GARASJER	**264 620**
KOSTNADER GARASJER	
Leie	-31 301
Forsikring	-6 065
Drift/vedl.hold	-10 347
Administrasjon	-2 910
Elektrisk energi	-8 621
Snømåking	-34 242
Reduksj.leie (ledige leil/lok)	-9 300
SUM KOSTNADER GARASJER	**-102 786**
SUM GARASJER	**161 834**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 100
Container	-215 437
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 334
Diverse leiekostnader/leasing	-15 276
Verktøy og redskaper	-42 740
Telefon-/kontormaskiner	-11 680
Driftsmateriell	-38 978
Lyspærer og sikringer	-16 372
Renhold ved firmaer	-736 504
Andre fremmede tjenester	-103 872
Kontor- og datarekvisita	-2 182
Trykksaker	-11 540
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-31 650
Andre kontorkostnader	-18 513
Telefon/bredbånd	-17 736
Porto	-175
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 623
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-211 079
Forsikringer/avgifter biler	-198
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 045
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 553 334**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 322
SUM FINANSINNTEKTER	**205 205**

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 445 301
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-972 899
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-706 518
Renter på leverandørgjeld	-467
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 125 185**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	14 924 900
Tilgang 1998	800 000
REHABILITERING	
Tilgang 1991	37 512 983
Tilgang 2006	41 988 373
Tilgang 2010	5 042 582
SUM BYGNINGER	**100 268 839**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1153 og 1154.
Tjenesteleilighet nr. 1056 er solgt i 2019.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Håndfreser		
Tilgang 2019	23 000	
Avskrevet tidligere	-21 467	
Avskrevet i år	-1 532	
		1
Wille 7 Personlift		
Kostpris	171 875	
Avskrevet tidligere	-171 874	
		1
Plentraktor Kubota F251-4WD		
Tilgang 2023	393 750	
Avskrevet tidligere	-32 813	
Avskrevet i år	-78 750	
		282 187
Plog Drivex 2.0 m		
Tilgang 2023	125 000	
Avskrevet tidligere	-6 250	
Avskrevet i år	-25 000	
		93 750
Sandstrøer		
Tilgang 1984	23 280	
Avskrevet tidligere	-23 279	
		1

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

Sandsilo		
Tilgang 1999	81 291	
Avskrevet tidligere	-81 290	
		1
Cerruti Snøfreser		
Tilgang 2019	136 250	
Avskrevet tidligere	-77 858	
Avskrevet i år	-19 464	
		38 928
Snøfreser Honda		
Tilgang 2022	41 705	
Avskrevet tidligere	-27 802	
Avskrevet i år	-13 902	
		1
Spylebom		
Tilgang 2021	39 250	
Avskrevet tidligere	-34 888	
Solgt i år	-4 362	
		0
Wille 205 Oppsamlerkost		
Tilgang 2019	150 000	
Avskrevet tidligere	-92 859	
Avskrevet i år	-21 429	
		35 712
Wille traktor		
Tilgang 2020	1 950 825	
Avskrevet tidligere	-859 291	
Avskrevet i år	-278 689	
		812 845
Wille snøskuffe		
Kostpris	18 086	
Avskrevet tidligere	-18 085	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	46 229	
Avskrevet tidligere	-46 228	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	400 000	
Avskrevet tidligere	-26 667	
Avskrevet i år	-80 000	
		293 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 556 762**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-518 766**

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
kostmetoden, dvs.
kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	9 059
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 333
Refusjon sykepenger	13 224
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**29 616**

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	49 268 694
Egenkapital fra IN tidligere	222 034
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-118 856
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**49 371 872**

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken AS (ovf fra Eika Boligkreditt AS)
Renter 31.12: 5,59%, 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	13 227 045	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	832 513	
Nedbetalt tidligere, IN	222 034	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-12 205 066

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-31 861 448	
Nedbetalt tidligere	5 693 504	
Nedbetalt i år	584 571	
		-25 583 373

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-8 010 000	
Opprinnelig 2020	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 435 805	
Nedbetalt i år	313 473	
		-17 260 722
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-55 049 161**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-1 862 000
Opprinnelig 2003	-5 900
Opprinnelig 2019	-5 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 873 300**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-22 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-22 500**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-44 749
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 184
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-92 933**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-175 032
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-175 032**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 873 300
Pantelån	55 049 161
Beregnede IN-forpliktelser	103 178
TOTALT	**57 025 639**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Transaksjon 09222115557541286485 Signert IS, BNS, HMF, IH, ST

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
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

Iren Svaleng er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Grethe K. Tvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse til garasjeutvalget.

Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene Foreslått av Kristian Larsen, andelsnr. 30

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Omgjøring av husordensreglene når det gjelder musikkøving fra Steinar Tvedt.

Husordensreglenes pkt 3.4 musikkøving gjøres om iht. forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Nytt forslag fra Steinar Tvedt ved vedtektenes pkt 8 og 9

At dette gjøres om i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektsendringen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag om at styreprotokollen legges ut på Vibbo etter hvert styremøte fra Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektstilføyelsen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Cybele Bøttger Hebæk
- [ ] Eivind Andrè Frydenberg-Hauger

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Inger Anita Lie
- [ ] Marianne Christine Nyborg
- [ ] Marit Jonsdatter Ramstad
- [ ] Shimron Sohal Mohd

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bente Nina Sandmo

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Cybele Bøttger Hebæk

Sak 14 Valg av valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elisabeth Nora Pedersen
- [ ] Nina Merete Bryne

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GODLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950146885
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 18:00 til 13. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

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: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **43**
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: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Styrets innstilling
Å øke styrehonoraret i borettslag kan være fordelaktig av flere grunner:

Økt ansvar og arbeidsmengde Styret håndterer økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, juridiske forpliktelser, arbeidsgiveransvar og kommunikasjon med beboerne. Dette arbeidet utgjør godt og vel et ½ årsverk. Da er det ikke tatt med tlf. og at man snakker med beboere man treffer ute. Styret/styreleder har heller aldri ferie uten å måtte jobbe noe. Styrearbeid er i dag blitt en jobb som tar mye tid og dette skal gjøres etter vanlig arbeidstid for de fleste i styret. Det er ikke slik det var før da OBOS gjorde mye for borettslagene.

1. Slik er det ikke lengre. Styrene må gjøre alt selv da OBOS er et rent konsulentfirma som tar seg godt betalt.

Tidsbruk og forpliktelser Styrearbeid kan være tidkrevende, spesielt i større borettslag. Rettferdig
2. kompensasjon for tiden som investeres er derfor viktig.

Redusere utskiftning og sikre kontinuitet Et adekvat honorar kan bidra til lavere utskiftning i styret, noe
3. som sikrer kontinuitet og opparbeidet erfaring.

Vanlig styrehonorar i borettslag Styrehonoraret i Godlia borettslag utgjør kr.1.104.65 pr. beboer som er pr. i dag kr.380.000 i året. Dette ligger godt under hva som er vanlig i lignede borettslag, Ifølge tilgjengelige data varierer styrehonoraret i borettslag, men det er vanlig å operere med en sum per boenhet, ofte mellom 1 500
4. og 1 800 kroner per enhet som vil utgjøre kr. 516.000,- - kr. 619.200,- i året.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelse til garasjeutvalget.

Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,- pr. år,

Styrets innstilling
Styret anbefaler beløpet.

Forslag til vedtak:
Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene Foreslått av Kristian Larsen, andelsnr. 30

Fremmet av: Kristian Larsen

Forslag om å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene Foreslått av Kristian Larsen, andelsnr. 30

Det er mange som bor i små leiligheter, men også barnefamilier i de større leilighetene har begrenset med plass. Tidene har forandret seg, og behovet for strykejern i det enkelte hjem er lavere i dag enn tidligere tider. Strykejern og -brett tar da fort unødig stor plass i forhold til hvor mye det brukes. Det er da mer økonomisk (og ikke minst miljøvennlig), at vi deler på dette enn at mange kjøper hvert sitt. Jeg ser det derfor som mer praktisk at vi har dette i fellesvaskeriene. Om nødvendig må det installeres nye stikkontakter, slik at strykingen blir gjort på det mest passende området med tanke på plass og praktikaliteter. Disse bør være med timer/tidsbryter for ekstra brannsikkerhet. Jeg tror også det er bedre brannsikkerhet med nye felles strykejern vi har kontroll på, enn at folk skal bruke gammelt skrap de har hjemme. Mitt forslag til modell er Philips 5000 Series DST5030/20, dette har nylig vunnet best-i-test hos tek.no, og har en «auto off»-funksjon, som minsker brannfare. Strykejernet koster omkring,- 700 kr. Det bør også installeres holdere til strykejernet, slik at det har sin faste plass. Det selger Ikea, de kaller sitt produkt «Variera» og det koster 119,- kr pr stk. Ikea selger også sprayflasken «Pepprig» til 39,- kr pr stk. Ikea selger også strykebrettet «Dänka» til 499,- kr pr stk, men om akkurat denne modellen er å anbefale vet jeg ikke. Jeg ser det dog som vesentlig at strykebrettet har egen «hylle»/«holder» for strykejernet, og at det har justerbar høyde. Det bør også være solid, da det kommer til å bli brukt av mange forskjellige beboere. De dyreste modellene jeg fant i farten var oppe på 1500,- kr. Totalt vil dette koste fra ca. kr 1 400,- til kr 2 500,- per fellesvaskeri, pluss en eventuell installasjon av stikkontakter. Fordelt på alle beboere, så blir dette en lav kostnad og noe jeg synes vi bør ta iss råd til.

Alternativ A: Forslaget godkjennes og det kjøpes inn strykejern av foreslått modell, med nevnte ekstrautstyr og installasjon av kontakt. De med ansvar for innkjøpet finner et passende strykebrett

Styrets innstilling
Styret mener at det ikke er behov for dette da det både er varm og kaldrulle i alle vaskerier.
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **90**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Omgjøring av husordensreglene når det gjelder musikkøving fra Steinar Tvedt.

Fremmet av: Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

Under punkt 3.4 om musikkøving: Her har vi foreslått mer spesifikke bestemmelser om hverdager (mandag til lørdag), søndager og helligdager med ulike tidsrom hvor det er tillatt med musikkøving.

Fra mandag til lørdag foreslår vi klokka 11-20. Dette mot 12-19 i dagens regler (som vi mener er uriktig vedtatt), og mot 9-21 som det har vært før.

Om søndager står det ikke noe spesifikt i reglene, selv om vi har blitt fortalt at "på søndager har det aldri vært lov med musikkøvelser". Vi foreslår for å avklare søndager, at det skal være lov å øve mellom 13.00 og 18.00.

Styrets innstilling
Søndager går som helligdager og musikkøving vil ta ikke være tillatt.
Utover det så lar styret at generalforsamlingen avgjøre resten.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Nytt forslag fra Steinar Tvedt ved vedtektenes pkt 8 og 9

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17

Ellers er det et generelt behov for en gjennomgang av vedtektene med tanke på tydelighet og klarspråk. For eksempel er det under punkt 8-3, underpunkt (2), ramset opp hvilke saker styret ikke kan gjøre vedtak i. Men her er det samtidig angitt med hvilket flertall, 2/3, som disse sakene må vedtas med på generalforsamlingen. Og under punkt 9-8 om generalforsamlingen, er bare hovedregelen om simpelt flertall angitt, men med en løs henvisning til at det finnes saker regulert i disse vedtektene hvor generalforsamlingen må ha 2/3 flertall for å kunne gjøre vedtak. Dette er uheldig. Selvsagt burde innholdet i punkt 8-3 ha stått under punkt 9-8 om generalforsamlingen, og punkt 8-3 kun henvise hit.

Styrets innstilling
Disse vedtektene er hentet ut fra Borettslagsloven, slik så og si alle vedtektene er og kan ikke gjøres om.

I lov om burettslag § 7-11 (3) kan man lese: Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

Vedrørende styrets godtgjørelse, ble det ved ekstraordinær generalforsamling nå i januar, en debatt om hvorvidt generalforsamlingen hadde krav på å få vite hvor mye det enkelte styremedlem får i godtgjørelse. Det ble fra styret hevdet at dette hadde ingen noe med, noe som selvfølgelig er feil. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og styret er reelt sett ansatt av generalforsamlingen. Dette selv om det formelle går gjennom OBOS. Generalforsamlingen som bevilgende organ og arbeidsgiver har selvfølgelig full innsynsrett. For å sikre den nødvendige åpenhet, foreslår vi å ta inn et tillegg under punkt 9-4 om hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen, hvor det står at det skal framkomme av regnskapet hvor mye hvert enkelt styremedlem har mottatt i godtgjørelse i regnskapsåret.

Styrets innstilling
Borettslag (borettslagsloven)

Ifølge borettslagsloven § 8-10 skal styrets totale godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen (årsmøtet). Godtgjørelsen skal fremgå av årsregnskapet, som andelseiere har innsynsrett i.
Men: Loven sier ikke eksplisitt om fordelingen av honoraret på enkeltpersoner må oppgis.
I praksis kan dette bety at beboerne får se totalhonoraret, men ikke nødvendigvis hva hver enkelt styremedlem mottar – med mindre dette er spesifisert i årsmøtevedtaket.

Styrethonoraret er heller ikke fordelt likt etter hver generalforsamling da dette blir fordelt etter hva man gjør av styrearbeid.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Forslag om at styreprotokollen legges ut på Vibbo etter hvert styremøte fra Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

Vi mener at styreprotokoller bør gjøres tilgjengelig for andelseierne på Vibbo. Saker med personopplysninger må sladdes før de legges ut. Slik kan andelseierne følge med på styrets virke mellom generalforsamlingene. Vi har derfor foreslått en tilføyelse i vedtektene punkt 8-1, underpunkt (3) om styreprotokollen.

Styrets innstilling
Beboere i et borettslag kan be om å få innsyn i referater fra styremøtene,

I de typiske saker som gjelder dem selv. En begrenset innsynsrett må i tilfelle bero på et konkrete enkelttilfeller.

Ifølge borettslagsloven og praksis rundt styrearbeid i borettslag, skal styret føre protokoll fra sine møter, men disse er i utgangspunktet interne dokumenter.

Nei, beboerne kan ikke kreve at alle styremøtereferater legges ut automatisk.

Beboere som ønsker informasjon om bestemte saker som berører dem, kan sende en skriftlig forespørsel til styret.

Styret vil vurdere forespørselen og gi relevant informasjon i den grad det er mulig innenfor gjeldende lover og regler og GDPR (viktigste loven for personopplysninger).

Departementet har klart konkluderer med at slik innsynsrett ikke finnes.

Styret har bestebedet seg med å gi informasjon til alle beboerne på Vibbo og hengt på oppslagstavlene hva styret gjør og arbeider med.
Dette vil også fremgå av styrets årsberetning.

Styrets innstilling.

Styret mener at beboere for mye informasjon og ber om at forslaget faller da dette er i mot loven.

Styret viser til loven og departementet og ber om at forslaget avvises.

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Andrè Frydenberg-Hauger (86 stemmer)
Cybele Bøttger Hebæk (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Andrè Frydenberg-Hauger
Cybele Bøttger Hebæk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Anita Lie (78 stemmer)
Shimron Sohal Mohd (78 stemmer)
Marianne Christine Nyborg (77 stemmer)
Marit Jonsdatter Ramstad (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Anita Lie
Shimron Sohal Mohd
Marianne Christine Nyborg
Marit Jonsdatter Ramstad

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:
Bente Nina Sandmo (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Nina Sandmo

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cybele Bøttger Hebæk (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cybele Bøttger Hebæk

14. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Merete Bryne (85 stemmer)
Elisabeth Nora Pedersen (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Merete Bryne
Elisabeth Nora 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%)**

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

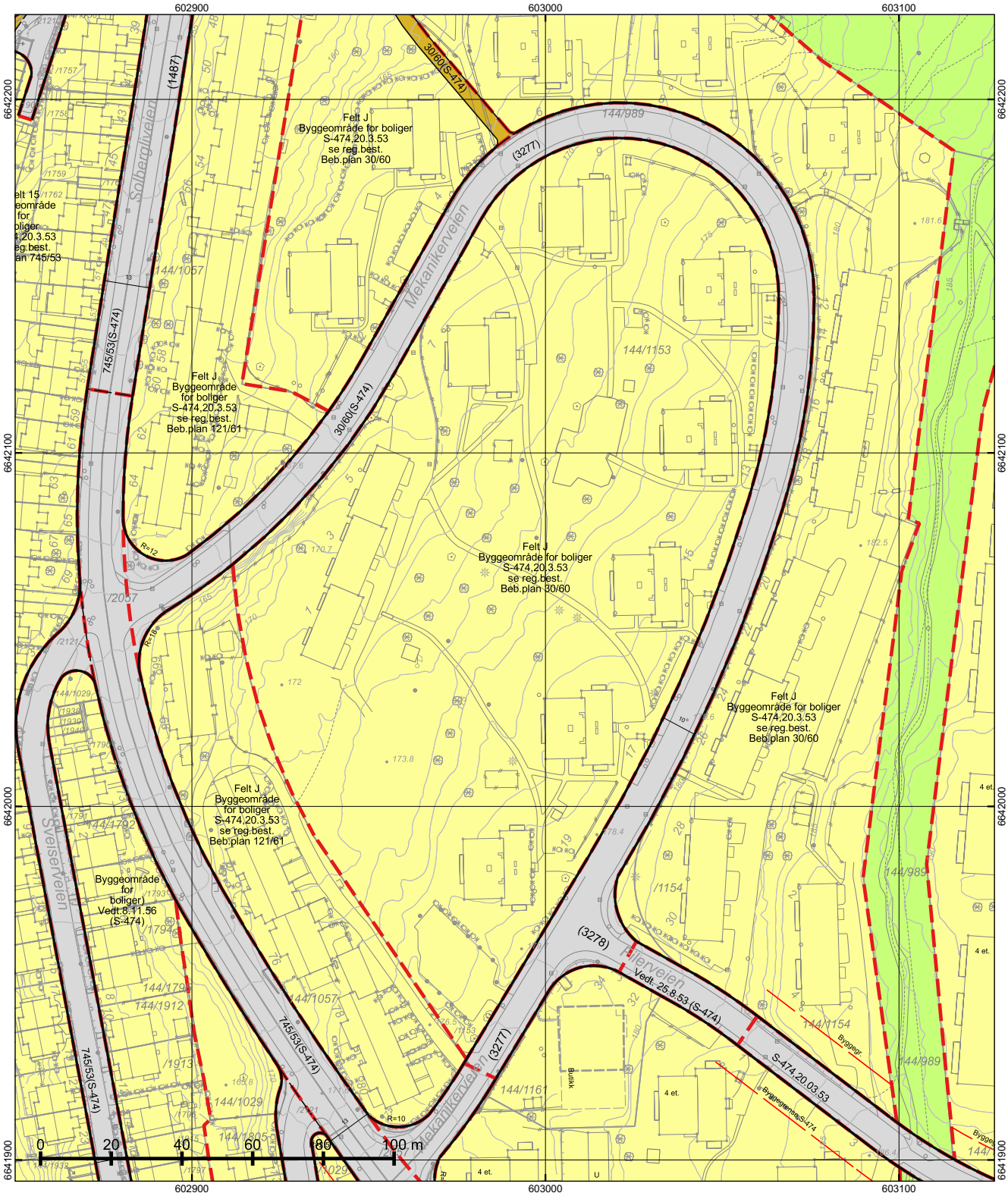
Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

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/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150419/ 86523134
Adresse: Mekanikerveien 17
Gnr/Bnr: 144/1153

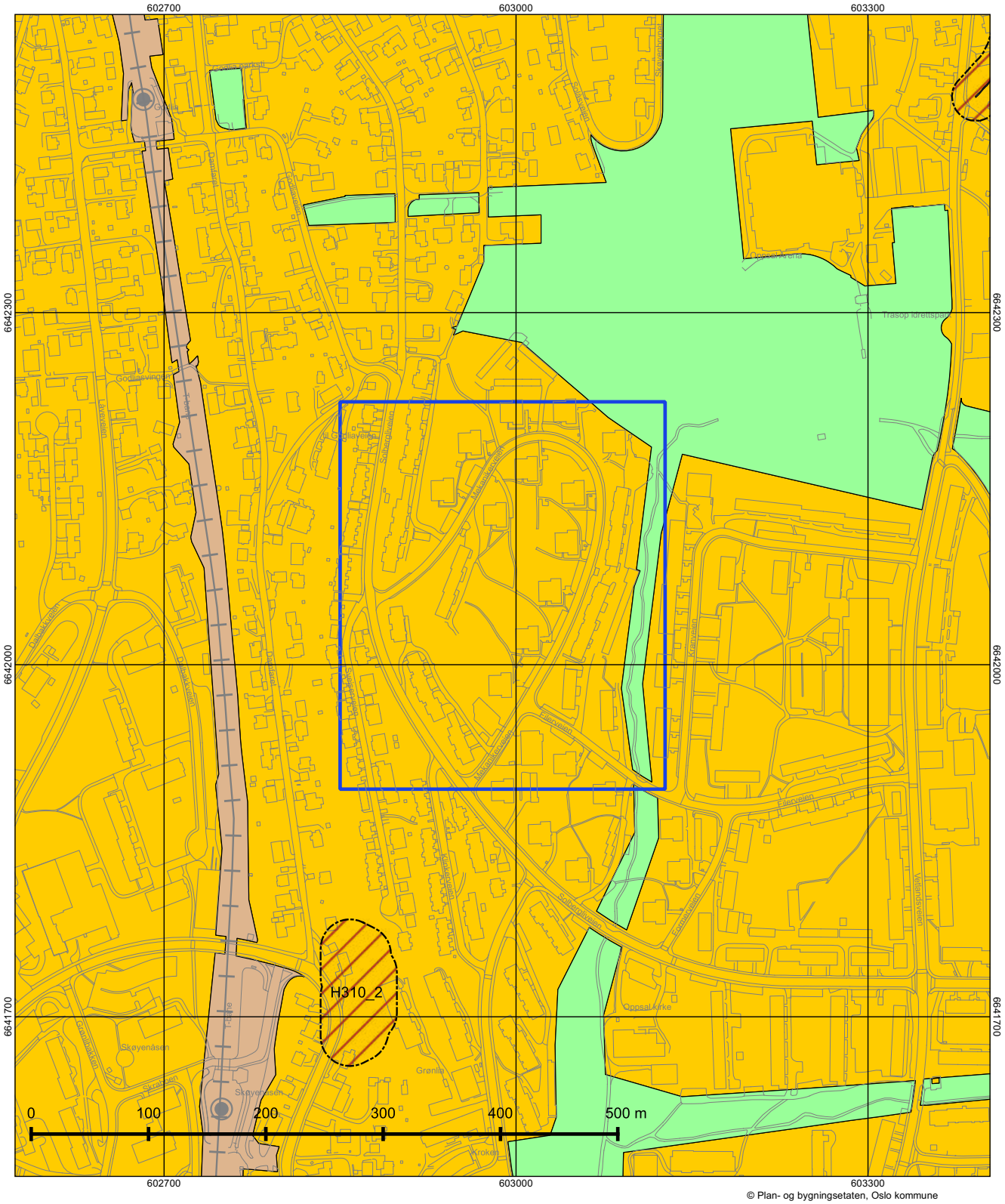
Deres ref.:
Kommentar:

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: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150419/86523134
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
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
MEKANIKERVEIEN 17

Dato: 02.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523134
8883530

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 115

Vi viser til bestilling av 20251202 for MEKANIKERVEIEN 17.

GNR. 144 BNR. 1153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1960.

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

23478 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

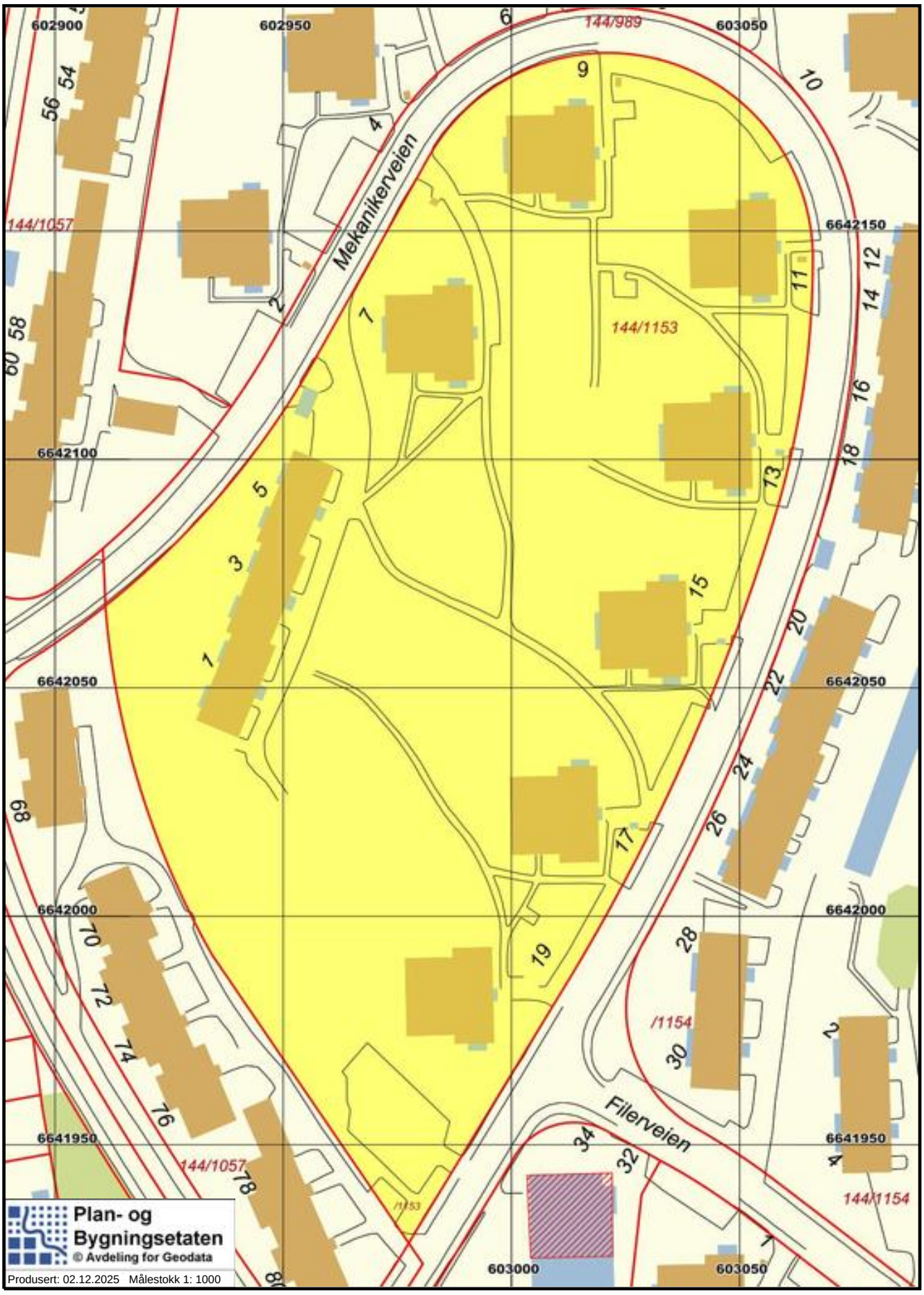
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602900
602950
603050
144/989
Mekanikerveien
144/1057
144/1153
6642150
6642100
6642050
6642000
6641950
Fillerveien
/1154
144/1154
603000
603050
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.12.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

3060

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

3060 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196003087

Vedtaksdato: 19.01.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

12161

Bebyggelsesplan for del av kvartalet J, Skøyen - Oppsal. A.M.V - Selvbyggerlag, gnr.144 bnr.1057.

12161 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196102949

Vedtaksdato: 07.02.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 23 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307573-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MEKANIKERVEIEN 17	Eiendom:	144/1153/0/0
Tiltakshaver:	Godlia Borettslag v/ Per Erling Terjesen	Adresse:	Mekanikerveien 2, 0683 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - MEKANIKERVEIEN 17

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

B. Solbrækken
Berit Solbrækken
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen
Inger Jul Hansen
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 27.jan.1965.

FERDIGATTEST

TB/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 144, bnr. 989, Mekanikervn.17, bl.68, areal I og J.

Journalnr.
59/1676.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
16.1.1965.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, Fagbygg 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 merksom 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. E. A. 4004/64. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Mekanikerveien 17	Gnr.144, bnr.1153	87/5358

Byggherre

Godlia Borettslag
v/Åge Dørum
Mekanikerveien 17
0683 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Byggm. Stefan Berggren
Pb 30 Kalbakken

0901 OSLO 9

Dato: 01.02.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

541. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[X1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Mekanikerveien 17	Gnr.144, bnr.1153	85/3068

Byggherre

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

Ansvarshavende

Tømmerm. Peer Alme
Skjærvavn. 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

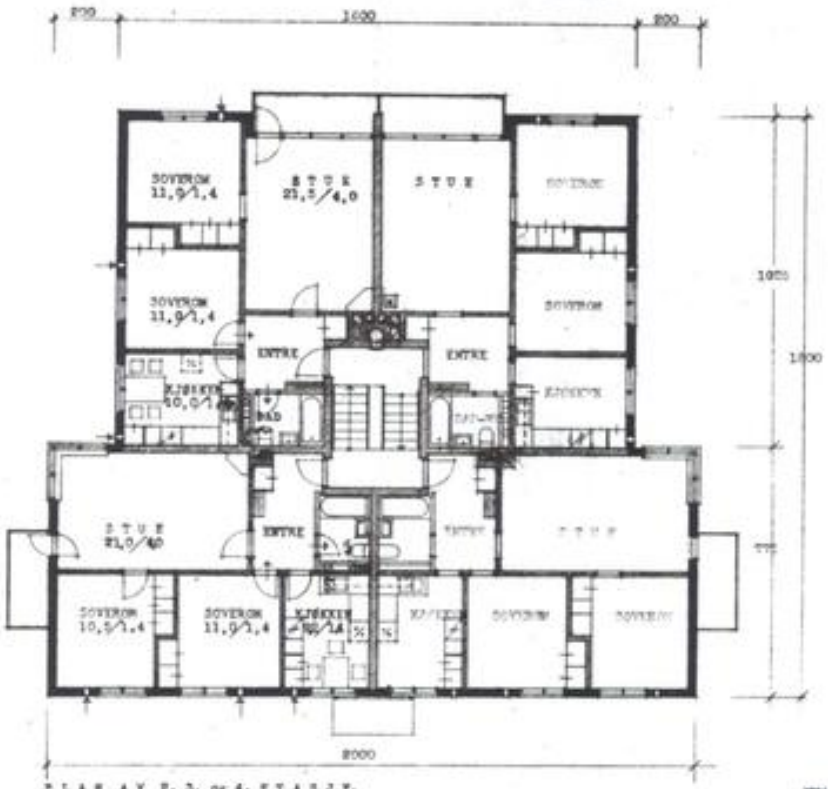
Gjenpart sendt:
OBOS distr.kont.
Haakon Tvetersv. 88B
0686 Oslo 6.

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skl. C-16 ANDVORD.

OSLO B. TROLL
24 APR 1963



PLAN AV 2., 3. og 4. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

8.7.63. O.V

Utført pr 68

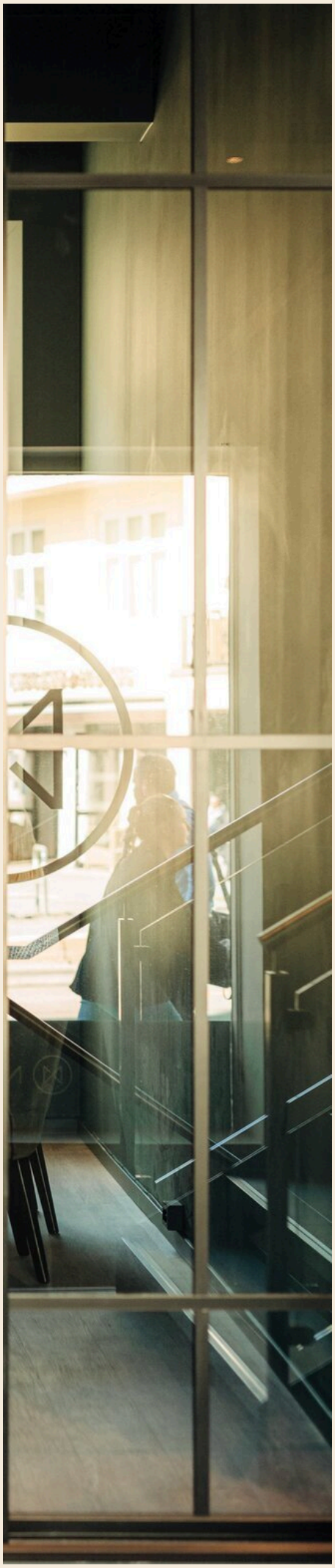
OBOS- ANLEGG 150 - KVARTALINE 1,2 - SARPSAL BLOKK 62-73 GNR. 144 BNR 969	OSLO - 27.5.59 MÅL: 1:100
PLAN AV 1.,2.,3.og 4.ET. BRUCE J. THAMS ARKITEKT MNAL	5 9 3 1 1

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

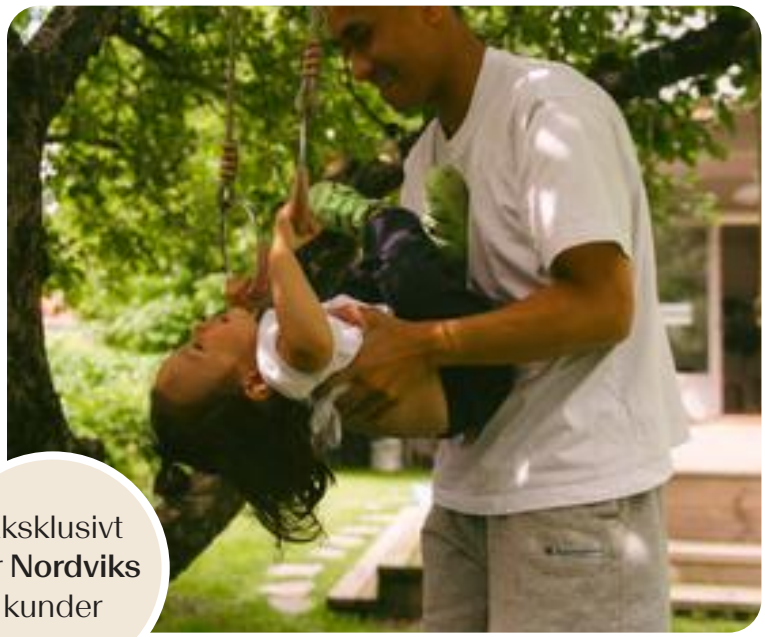


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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: 13-0541/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mekanikerveien 17 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marius Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727