NORDVIK

Mekanikerveien 9

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mekanikerveien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk 3-roms ende- og toppleilighet med solrik balkong | Nydelig utsikt | Peis | Nærhet til marka | Barnevennlig

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 118 458,-**
Fellesgjeld	**159 599,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 326,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

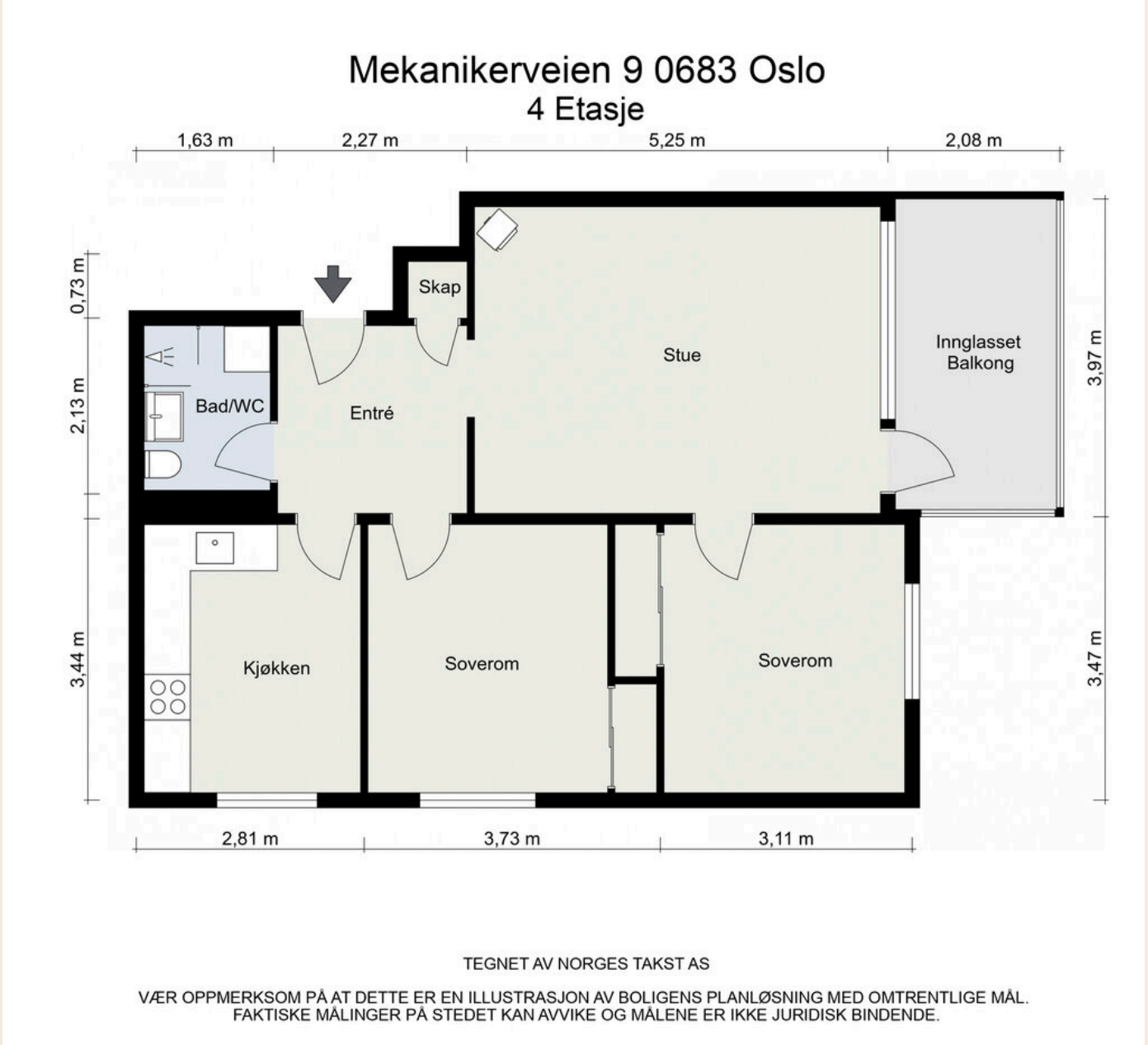
Velkommen til denne fantastiske leiligheten i Mekanikerveien 9
En innbydende 3-roms topp og endeleilighet med innglasset balkong i et veletablert borettslag. Leiligheten har en god beliggenhet med fantastisk utsikt fra alle rom. Her får du en romslig stue med god plass til et stort spisebord, et separat kjøkken, to gode soverom, bad og en hyggelig entré med plassbygget skap, samt lofts- og kjellerboder på til sammen 9 kvm. Leiligheten har alt av fasiliteter i nærheten som marka, matbutikker og t-banen som tar deg rett ned til Oslo S. Her kan du flytte rett inn.

Verdt å merke seg:

- Stor, solrik innglasset balkong
- Topp- og endeleilighet
- Peis
- To gode soverom
- Veletablert borettslag
- Barnevennlig
- Rolig beliggenhet i enveiskjørt gate

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

































Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, ventilator og fliser over benk




SIEMENS
CUISINEZ

12756053004736





Spiseplass ved vinduet med fin utsikt som kan nytes til måltidene



Perfekt for å nyte morgenkaffen

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0171/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mekanikerveien 9, 0683 OSLO
Gnr 144, bnr 1153 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 331 i Godlia Borettslag, org.nr. 950146885

Selger
Niels Le Bozec

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 958 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 968 359,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, kott, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom.
BRA-e: 4 kvm. Loft bod.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjeller bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 248 cm(stue). Leiligheten har/disponerer en loftsbod i felles avlåst rom. Størrelse ca 4 m². Leiligheten har/disponerer 2 Stk Kjellerboder i felles avlåst rom, størrelse ca 3 m²(merket 4075) og ca. 2,2 m². Det er fellesvaskeri i kjeller.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
BRA-i: 4. etasje: 67 kvm Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2.
BRA-b: 4. etasje: 8 kvm innglasset balkong
Underetasje: 5 kvm Kjellerbod (fordelt på 2 boder, 2 og 3 kvm)

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
BAD
- Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen overflater har bom (hulrom under). Flere ujevne overflater.
Tiltak: Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon. Ingen akutte tiltak nødvendig.

- Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Ttiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJØKKEN
- Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Tiltak: Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.

- Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
BAD
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier sier at sikringene ofte løses ut. - Bruk av elutstyr (varmelampe) kan utløse sikring i leiligheten.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro.
- Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro.

ELEKTRISK ANLEGG
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1963.
Opplysninger fra tidligere salg: Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro. Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:
- Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Bruk av elutstyr (varmelampe) kan utløse sikring i leiligheten.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro. Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro.
Tiltak:
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst

Parkering
Styret leier ut p-plasser etter venteliste og ansiennitet.

Modernisering og påkostninger
2025- Nye gulvfliser på bad.
2024- Ny ventilator.
2023- mikrosement på baderomsveggene.
Lagt fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Malt vegger i entre og kontrastvegg i stue.

Regi forrige eier (kilde forrige egenerklæring/takst):
2013- Peisovn m/glassplate på gulv i stue.
2013- Ny eikeparkett i stue, kjøkken og begge soverom.
2013- Ny MDF-panel på 1 soverom og alle malte overflater i leiligheten.
2003- Ny kjøkkeninnredning, 1 stk. skap er skiftet i 2013.
2003- Bad/wc er totaloppusset med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, innredning og sanitærutstyr. Arbeidet er utført av Apollon Mestermur AS, Rørleggertjenesten og Holmsens Elektro.
2000- Ny flislaminat i entre.

Regi av borettslaget:
2020- Nye vinduer og balkongdør.
2016- Utført rørrehabilitering i bygningen/borettslaget med strømpetrekking i avløpsrør.
2014- Det er utført utbedring av piper i regi av borettslaget.
2003- Utvidelse av balkong/innglassing.
2000-2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: refereres til flislegging og mikrosement fra tidligere tilstandsrapport

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: tett sluk har hendt, men løses enkelt

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Taksrapport 2026

Bygningssakkyndig
Norges Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG
Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Finert entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Datert 2020. Innglasset balkong med tregulv, lys, stikkontakt og skyvevinduer i aluminium med 1- lags glass. Rekkverket er målt til ca 97 cm. Høyde balkong/bakke ca 1015 cm.

INNVENDIG
Gulvene er parkett og laminat.
Vegger: Malte flater/tapet og Mdf plater.
Himling: Malte flater.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lavt aktsomhetsgrad. Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen. Innvendige dører er profilerte dører. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er totaloppusset i 2003 med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, innredning og sanitærutstyr. Arbeidet er utført av Apollon Mestermur AS, Rørleggertjenesten og Holmsens Elektro. Dokumentasjon er ikke forelagt undertegnede. I regi av tidligere eier er det i 2023 lagt mikrosement på baderomsveggene og nye gulvfliser i 2025. Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran/vrider(Bollofix) ved toalett og kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduskarm og på yttervegg. Innebygd varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

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
Energimerking på boligen er F
Energikarakter: F Oppvarmingskarakter: Rød

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner. Dette suppleres med peisovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon i boligen med tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 326,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Avskrivninger
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Garasjer
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 237 084,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 948 336,- pr. 2024

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.

- Årsmøte 2026: -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Internett/ TV
Godlia borettslag har inngått avtale om internett (fiber) og TV fra Global Connect, tidligere HomeNet. Internett er inkludert og dekkes av fellesutgifter. Alle beboere i borettslaget får tjenesten Internet@home Giga via kollektiv avtale, som dekkes gjennom felleskostnadene. Internet@home Giga gir hastighet på inntil 1000/1000 Mbps. TV kan velges som tillegg og administreres på GlobalConnects nettside (fra 249,- pr. måned). GlobalConnect er partner med RiksTV og Viasat og begge leverer TV-signaler over fiberen, slik at du selv kan velge den TV-pakken som passer deg best. Kontrakten med Global Connect gikk ut 30.6.25, men ble nylig fornyet og deter installert nye hjemmesentraler i leilighetene.

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

Vi vil også jobbe videre med sykkelskur. Vedkommende i styret som har jobbet med dette har hat 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.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 159 599,-pr. 14.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207530964
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 24 661 137,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 49 184,45
Kapitalkostnader: 327,40
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207826375
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 16 762 847,00
Innfrielsesdato: 30.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 33 446,85
Kapitalkostnader: 206,94
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208203231
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 10 884 043,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 21 800,02
Kapitalkostnader: 238,82
IN-avtale: Ja

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 385,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2026

SUM DRIFTSINNTEKTER: 17 436 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -12 668 536,-
DRIFTSRESULTAT: 4 767 464
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -2 408 000,-
ÅRSRESULTAT: 2 359 464,- OVERSKUDD

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

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

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

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 12565012

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 478 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Områdebeskrivelse

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

Tur- og rekreasjonsmuligheter
Ønsker man naturopplevelser, ligger Østmarka og Østensjøvannet i gangavstand fra boligen. Ulsrudvann og Nøklevann med fine badeplasser og fritidstilbud. Det er unike turmuligheter året rundt: gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. I Østmarka finner du også Mariholtet og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Ved Ulsrudvann finner du Østmarkseteren Restaurant - en skjult perle i hjertet av naturen. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien, Tvetenveien (for sentrum) og Ring 3 (Sagene/Torshov/Majorstuen) går turen raskt og trygt. Østensjøvannet anbefales med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena med innendørs idrettshall som drives av Oppsal håndball. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn, barneidrett og all-idrett samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til

deg som aldri har klatret før.

Det er også kort vei til golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, Bøler Bad og treningssentre som Sats, Fresh Fitness og Evo. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Extra og Coop Prix som alle er i gangavstand fra boligen. Stor Meny-butikk ligger på Oppsal senter, hvor du også finner Normal, apotek, Østensjø havn, frisør, m.m. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Bøler og Bryn Senter, i tillegg til Oppsal Senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Ca. 650 meter (8 minutter gange) til T-banestasjon på Godlia. T-banen går hele 8 ganger i timen med linje 3, herfra bruker t-banen kun ca. 12 min til sentrum. Buss 78A og B går få minutters gange fra boligen. Ca. 11 minutters gange til buss 76, 79 og 58 samt Flybussen i Hellerudveien.

Skoler & barnehager
Eiendommen sogner p.t. til populære Godlia barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Skøyenlia, linje 78A og 78B, gangavstand på 4 min.
T-bane: Godlia, Linje 2 og 3, gangavstand på 8 min.
Tog: Bryn stasjon, linje L1, gangavstand på 23 min.

Skoler og barnehager
Godlia barnehage, gangavstand på 8 min.
Fuglemyra barnehage, gangavstand på 11 min.
Østensjø Kanvas-barnehage, gangavstand på 11 min.
Boligen sogner til Godlia skole med en gangavstand på 9 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Oppsal skole (1.-10. kl).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 29.06.1959. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i s-474. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Solbergliveien 55 - riving og oppføring av veranda. Saksnummer: 202513272. Siste dok. 09.07.2026
- Solbergliveien 57 - riving og oppføring av veranda. Saksnummer: 202513271. Siste dok. 09.07.2026
- Solbergliveien 59 - riving og oppføring av veranda. Saksnummer: 202513270. Siste dok. 09.07.2026
- Solbergliveien 61 - riving og oppføring av veranda. Saksnummer: 202513269. Siste dok. 09.07.2026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Andelen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på andelen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 16 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 128 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2026

Ansvarlig megler
Daniel Wangen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91369901

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

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

Mekanikerveien 9

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.)	548 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.)	480 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	576 elever, 32 klasser	12 min 🚶 1 km
Tveita skole (1-7 kl.)	187 elever, 9 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Hellerud videregående skole	600 elever	17 min 🚶 1.4 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	5 min 🚗 2.8 km

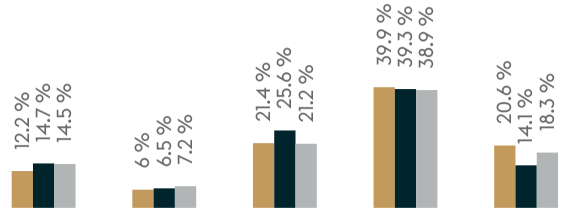
Offentlig transport

Skøyenlia	Linje 78A, 78B	4 min 🚶 0.3 km
Godlia	Linje 2, 3	8 min 🚶 0.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	23 min 🚶 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 8.9 km
Oslo Gardermoen		36 min 🚗

Barnehager

Godlia barnehage (1-5 år)	36 barn	8 min 🚶 0.6 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år)	86 barn	11 min 🚶 0.9 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...	63 barn	11 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Trasop idrettspark	5 min 🚶
⚽ Godlia balløkke	6 min 🚶
🚴 Feel24 Oppsal	4 min 🚶
🚴 EVO Teisen	20 min 🚶

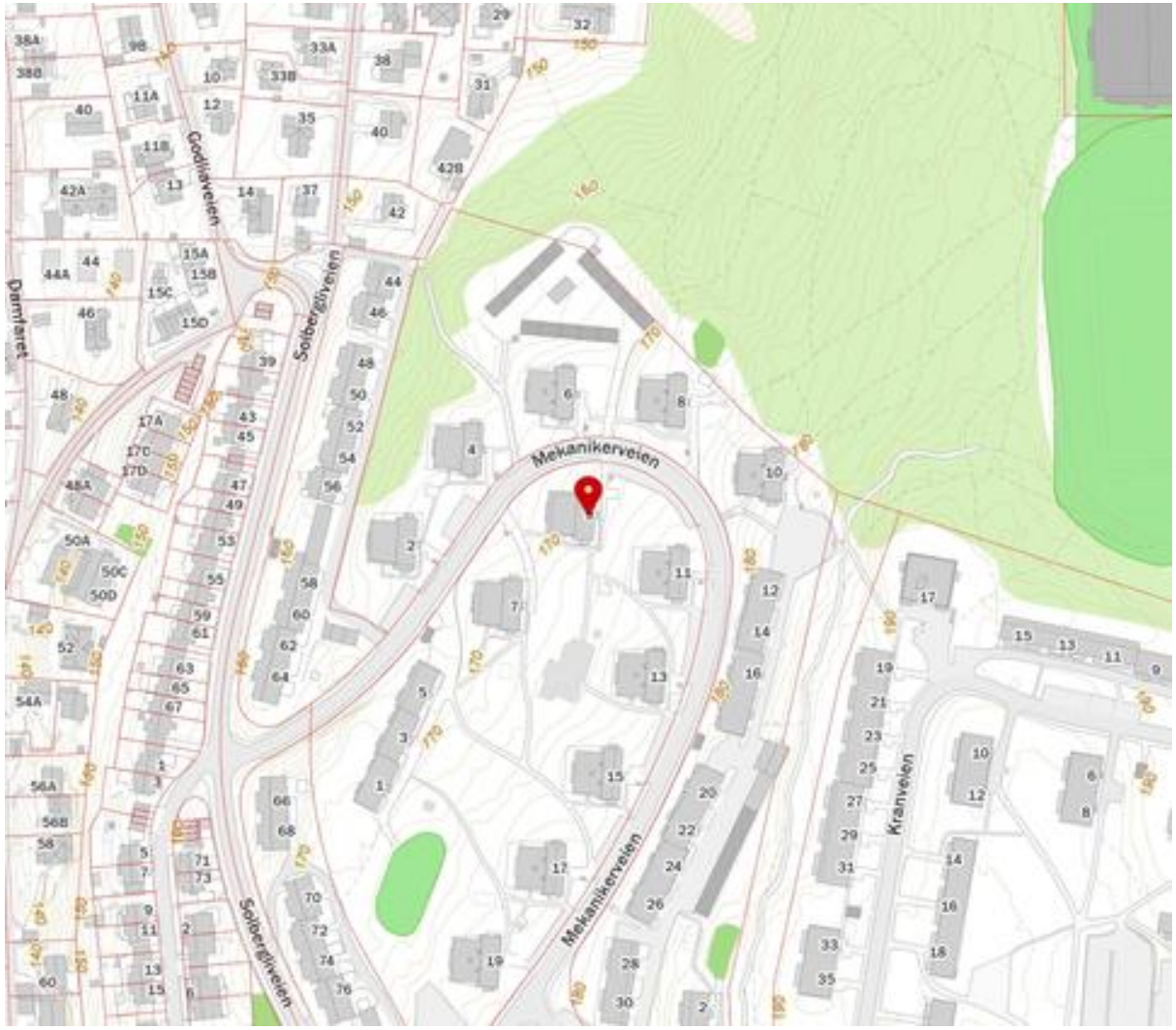
«Har vokst opp her og føler jeg hadde en trygg og fin barndom her. Et sted jeg kan la datteren min vokse opp=)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Mekanikerveien 9, 0683 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1153
Andelsnummer 331

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1767 **Eiendomsverdi ref nr:** FR2432

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1962 med mur- og trekonstruksjoner.
Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket forhold som bemerkes:
- Det er registrert "bom" (hulrom under flis) i bad.
- Eldre vannrør- og elektrisk anlegg.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Finert entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Datert 2020.

Innglasset balkong med tregulv, lys, stikkontakt og skyvevinduer i aluminium med 1- lags glass.
Rekkverket er målt til ca 97 cm. Høyde balkong/bakke ca 1015 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett og laminat.
Vegger: Malte flater/tapet og Mdf plater.
Himling: Malte flater.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lavt aktsomhetsgrad.

Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen.

Innvendige dører er profilerte dører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kilde forrige takst;

Bad er totaloppusset i 2003 med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, innredning og sanitærutstyr. Arbeidet er utført av Apollon Mestermur AS, Rørleggertjenesten og Holmsens Elektro.
Dokumentasjon er ikke forelagt undertegnede.
I regi av tidligere eier er det i 2023 lagt mikrosement på baderomsveggene og nye gulvfliser i 2025.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran/vrider(Bollofix) ved toalett og kjøkkenbenk.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduskarm og på yttervegg.
Innebygd varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

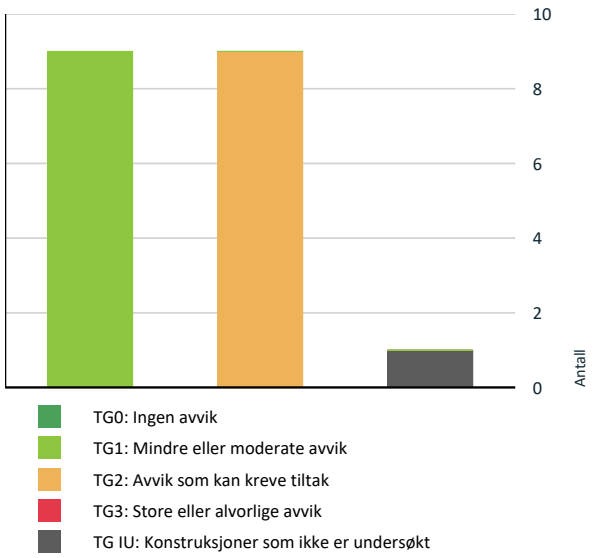
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Bruk av elutstyr (varmelampe) kan utløse sikring i leiligheten.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro. Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
1962: Midlertidig brukstillatelse Iflg. Infoland online. 1965: Ferdigattest Iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Det bemerkes litt hard lukke mekanisme på vinduet i et soverom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Finert entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Datert 2020.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med tregulv, lys, stikkontakt og skyvevinduer i aluminium med 1- lags glass.
Rekkverket er målt til ca 97 cm. Høyde balkong/bakke ca 1015 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte flater/tapet og Mdf plater.
Himling: Malte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i spisestue/stue.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lavt aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen.

Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.

Opplysninger fra tidligere rapport:
Peisovn m/glassplate på gulv i stue fra ca 2013 og pipeløp som er oppført i teglstein fra byggeår. Det er utført utbedring av piper i regi av borettslaget i 2014.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kilde forrige takst;
Bad er totaloppusset i 2003 med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, innredning og sanitærutstyr. Arbeidet er utført av Apollon Mestermur AS, Rørleggertjenesten og Holmsens Elektro. Dokumentasjon er ikke forelagt undertegnede.

I regi av tidligere eier er det i 2023 lagt mikrosement på baderomsveggene og nye gulvfliser i 2025.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med micro sement. Himlingen har malt innvendig tak.

Veggene har fliser (2003) med mikrosement (2023). Taket er malt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen overflater har bom (hulrom under).
- Flere ujevne overflater.

Konsekvens/tiltak

- Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
- Ingen akutte tiltak nødvendig.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.

Det er ca 12-10 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Flis på flis(2025).

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran løsninger. 2 Stk sluk av plast med ukjent membranløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Kilde forrige takst;
Det opplyses i beskrivelse/dokumentasjon at det er benyttet smøremembran på vegger og at det er benyttet sveisemembran som tettesjikt på gulv.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran/vrider(Bollofix) ved toalett og kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Iflg Tidligere prospekt:
Det er i 2016 utført rørrehabilitering i bygningen/borettslaget med strømpetrekking i avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduskarm og på yttervegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Innebygd varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1963.

Opplysninger fra tidligere salg:
Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro.
Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro.

Vurdering av avvik:
• Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Bruk av elutstyr (varmelampe) kan utløse sikring i leiligheten.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro.
Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Bruk av elutstyr (varmelampe) kan utløse sikring i leiligheten.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det opplyses at det i 2019 ble montert stikkontakt og belysning på balkong, stikkontakter i stue og TV-uttak på 1 soverom og arbeidet er utført av Vital Elektro.
Varmekabler, 2 stk. lampepunkt og stikkontakt til vaskemaskin på bad/wc fra 2003 og arbeidet er utført av Holmsens Elektro.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
4 Etasje	67		8	75	
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**9**	**8**		
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4 Etasje	Entré, bad, kott, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 248 cm(stue).
Leiligheten har/disponerer en loftsbod i felles avlåst rom. Størrelse ca 4 m².
Leiligheten har/disponerer 2 Stk Kjellerboder i felles avlåst rom, størrelse ca 3 m²(merket 4075) og ca. 2,2 m².
Det er fellesvaskeri i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Niels Nonstad Le Bozec	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Mekanikerveien 9

Hjemmelshaver
Godlia Borettslag

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/GODLIA BORETTSLAG	950146885	H0402		Le Bozec Niels Nonstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
331

Kommentar
Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Styret leier ut p-plasser etter venteliste og ansiennitet.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
Ingen oppussing annet enn maling i stue og gang.
Feil/mangler – Ingen feil eller mangler avdekket

Opplysninger fra tidligere rapport:
Regi tidligere eier:
2025- Nye gulvfliser på bad.
2024- Ny ventilator.
2023- mikrosement på baderomsveggene.
Lagt fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Malt vegger i entre og kontrastvegg i stue.

Regi forrige eier (kilde forrige egenerklæring/takst):
2013- Peisovn m/glassplate på gulv i stue.
2013- Ny eikeparkett i stue, kjøkken og begge soverom.
2013- Ny MDF-panel på 1 soverom og alle malte overflater i leiligheten.
2003- Ny kjøkkeninnredning, 1 stk. skap er skiftet i 2013.
2003- Bad/wc er totaloppusset med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, innredning og sanitærutstyr. Arbeidet er utført av Apollon Mestermur AS, Rørleggertjenesten og Holmsens Elektro.
2000- Ny flislaminat i entre.

Regi av borettslaget:
2020- Nye vinduer og balkongdør.
2016- Utført rørrehabilitering i bygningen/borettslaget med strømpetrekking i avløpsrør.
2014- Det er utført utbedring av piper i regi av borettslaget.
2003- Utvidelse av balkong/innglassing.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.08.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Niels Nonstad Le Bozec	9578-5997-4-649349	2026-09-14 10:02:02

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
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
23-0171/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mekanikerveien 9, 0683 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Niels Le Bozec

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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: 5881414
Forsikret i: storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: refereres til flislegging og mikrosement fra tidligere tilstandsrapport

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

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

Eventuell kommentar: tett sluk har hendt, men løses enkelt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksrapport 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0171/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Niels Nonstad Le Bozec	**2026-09-14**

Identifikasjon

Niels Nonstad Le Bozec

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0171/26 . Vår ref.: 0150-1-4075 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Godlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950146885
Andelseier:	Le Bozec, Niels Nonstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4075
Adresse:	Mekanikerveien 9, 0683 OSLO
Andelsnummer:	331
Gnr.	144
Bnr.	1153
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 326,09,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto renter	144,81	
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto avdrag	246,68	
Felleskostnader	3 934,60	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	556,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 951,-
Annen formue:	24 385,-
Gjeld:	163 982,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530964
Restsaldo:	75 377,62
Kapitalkostnader:	505,23
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207826375
Restsaldo:	51 302,64
Kapitalkostnader:	319,15
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203231
Restsaldo:	32 919,09
Kapitalkostnader:	360,81
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159 599,35,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for GODLIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Honorar til garasjelaget

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Forslag om å male oppganger

Fremmet av: Mette Carlsen

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

8. Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Fremmet av: Martin Aarset

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

Fordeler med solcellepaneler
1. Økonomiske besparelser

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

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

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

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

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

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

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

Videre ble det vurdert at:

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

Investeringskostnaden per produsert kWh blir høy sammenlignet med alternative tiltak.

Tilbakebetalingstiden overstiger det som anses som økonomisk forsvarlig for borettslaget.

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

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

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

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

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

9. Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Fremmet av: Martin Aarset

Bakgrunn og formål

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

Fordeler med en ny flaggstang

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

Fremmet av: Frank Normann Larsen

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Frank Normann Larsen

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

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

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

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Iren Svaleng (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Iren Svaleng

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cybele Hebæk (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cybele Hebæk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Anita Lie (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Anita Lie

14. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Nina Merete Bryne
Elisabeth Pedersen

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:

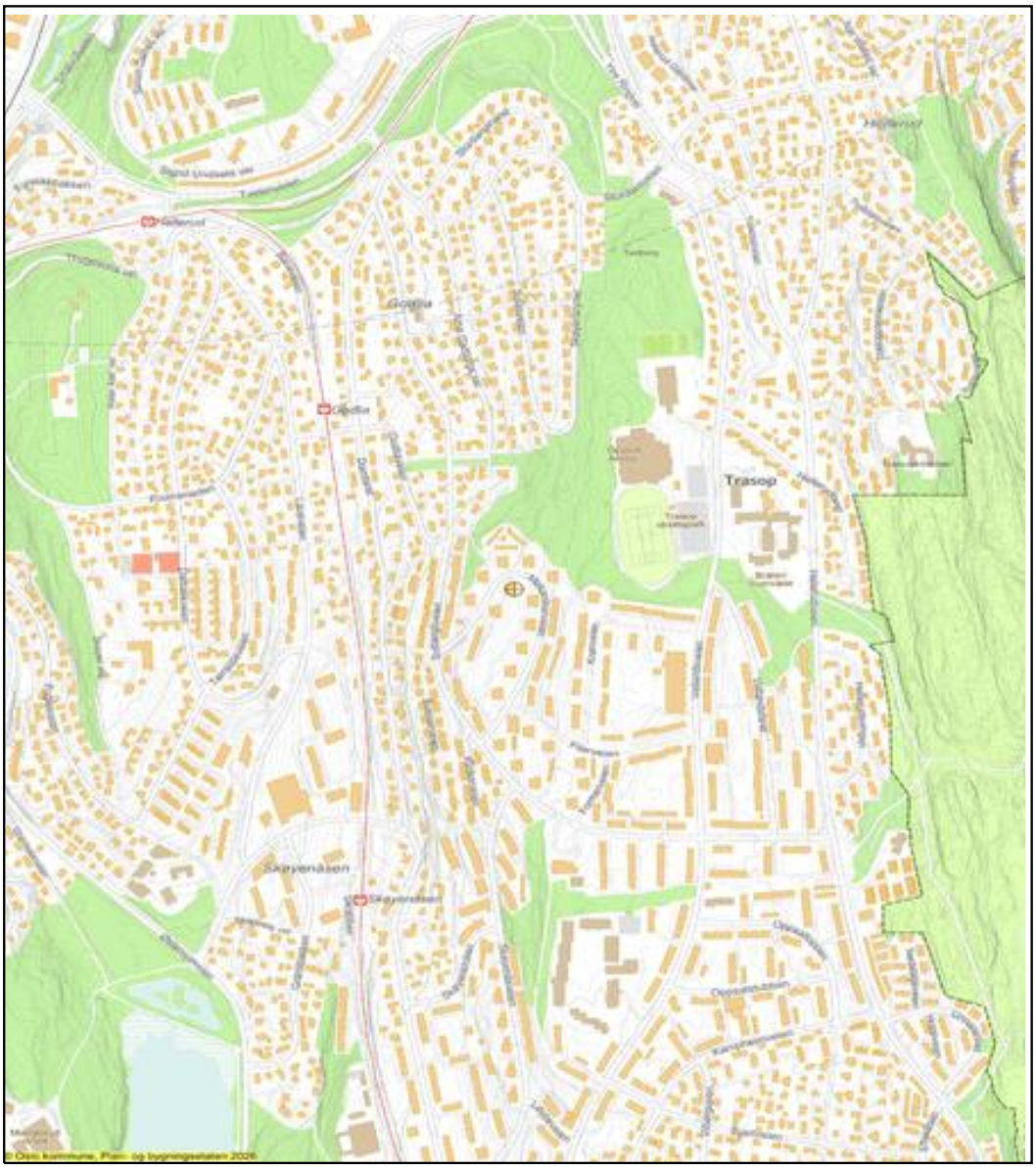
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

Oversiktskart

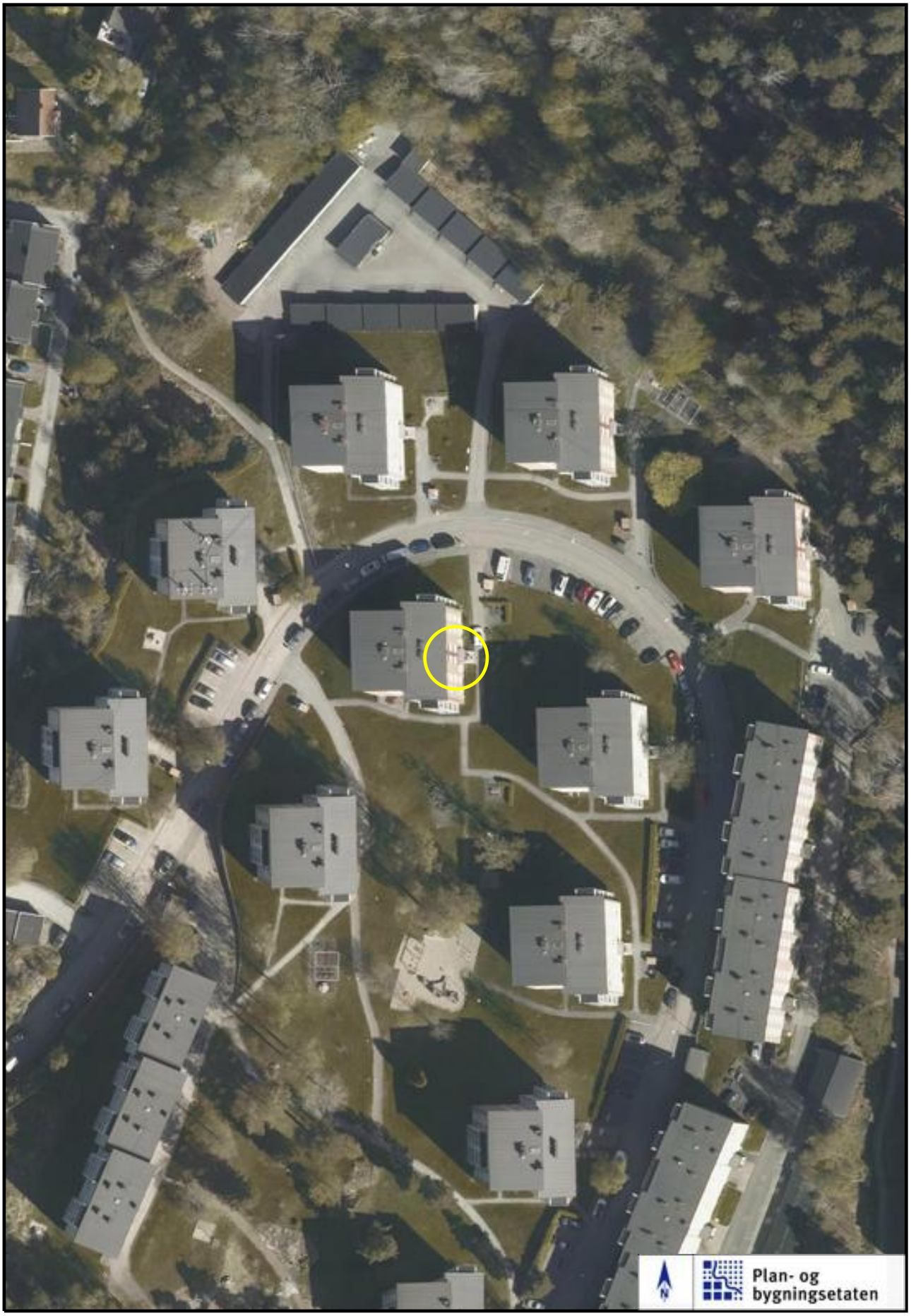
Adr.: Mekanikerveien 9

Gnr bnr : 144 / 1153

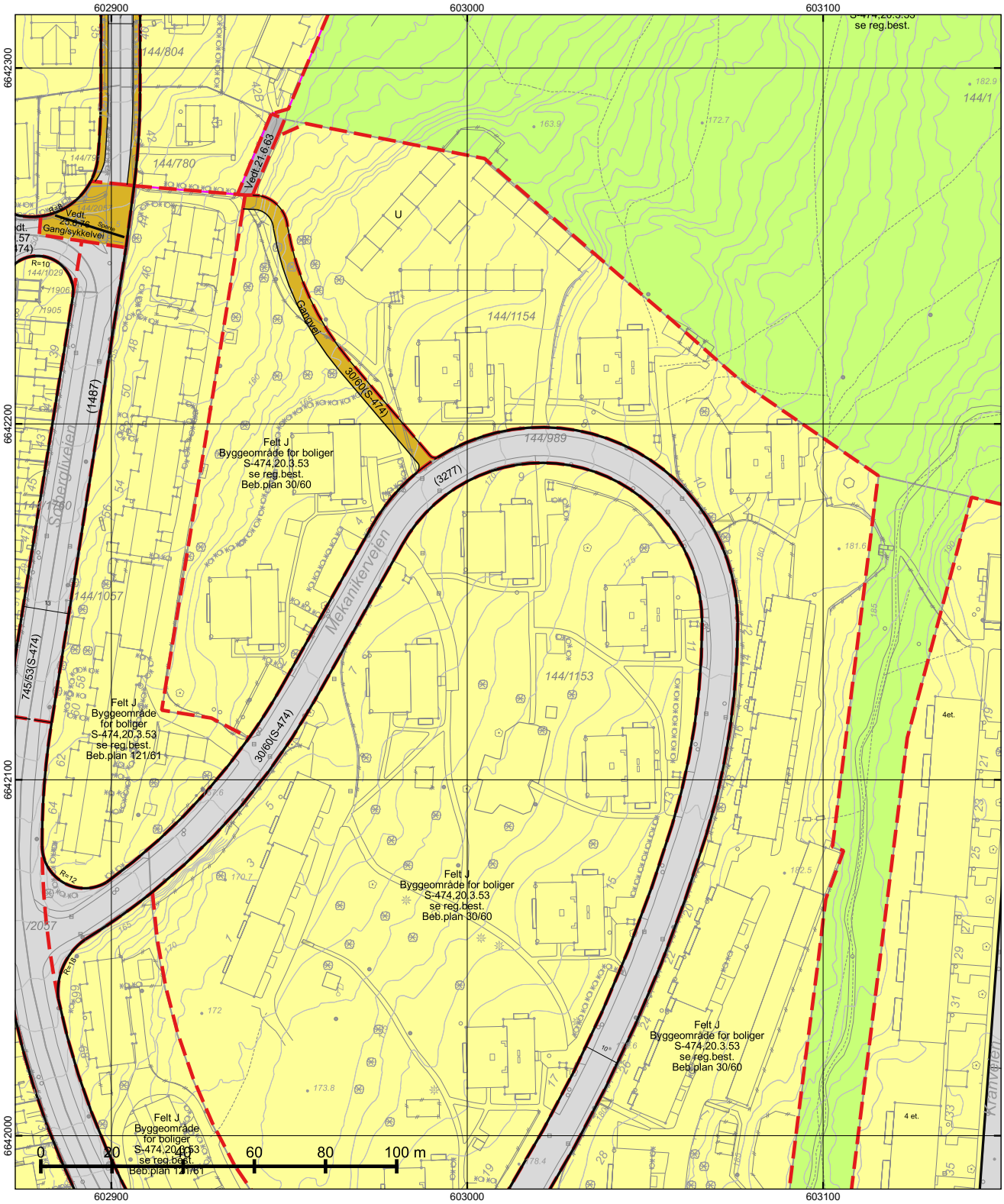


Dato: 10.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Mekanikerveien 9 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.09.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

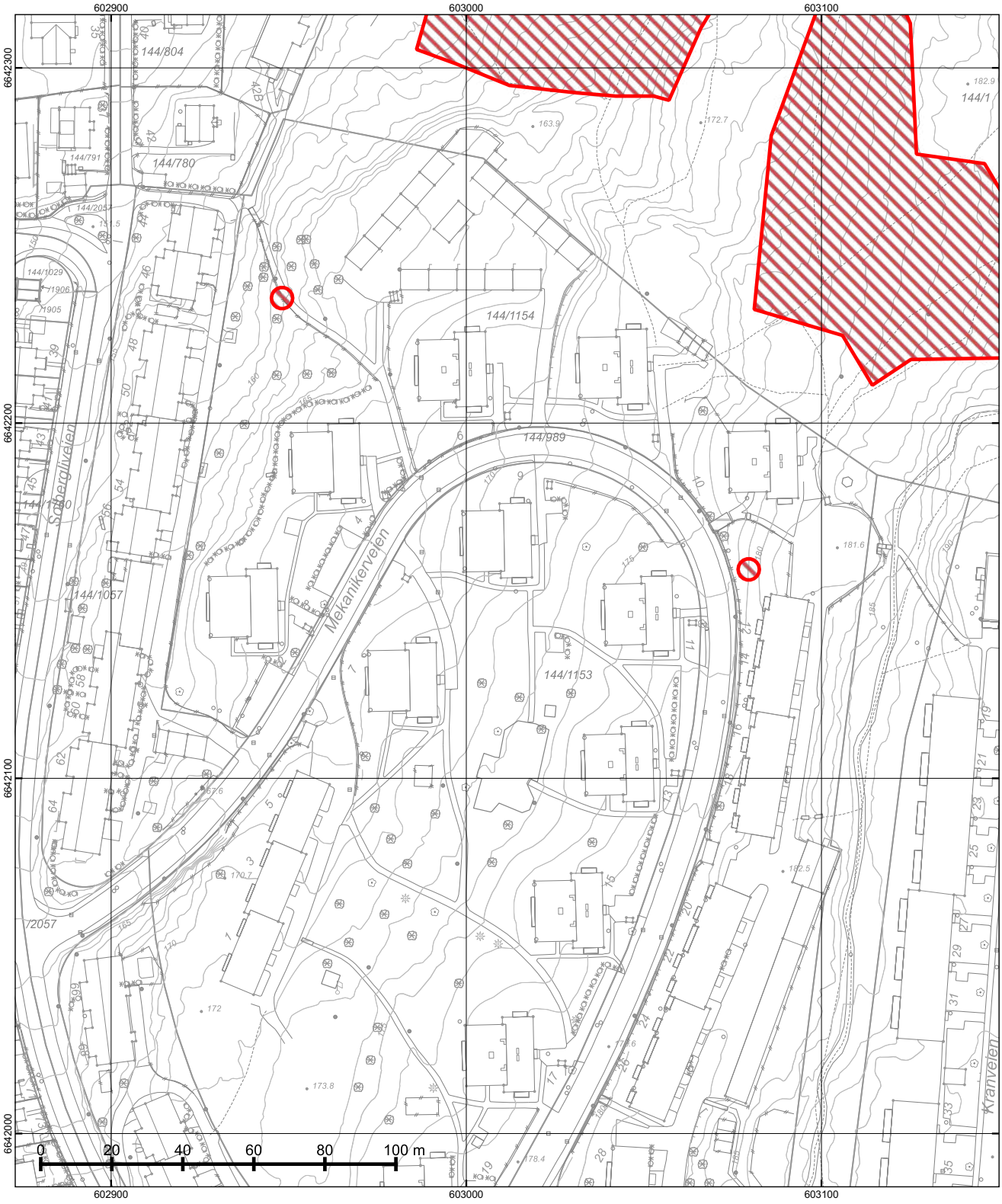
PlottID/Best.nr: 336802/ 86539580
Deres ref.: 42153/ BEFR@MSNOP
Adresse: MEKANIKERVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1153

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

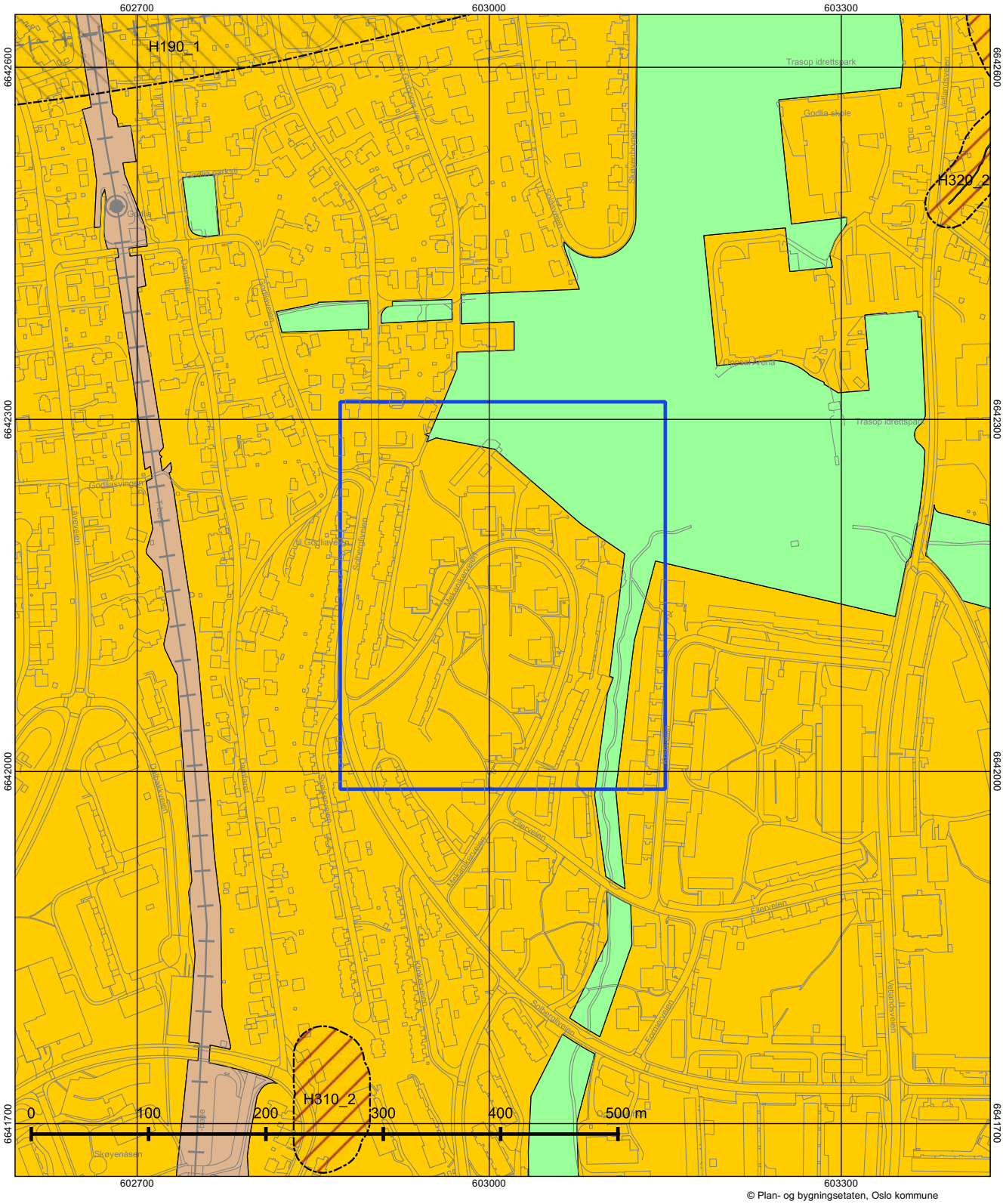
Dato: 10.09.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336802/ 86539580
Deres ref.: 42153/ BEFR@MSNOP
Adresse: MEKANIKERVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1153

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336802/86539580
Deres ref.: 42153/ BEFR@MSNOP

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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539580
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 1153.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 144, bnr. 1153.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

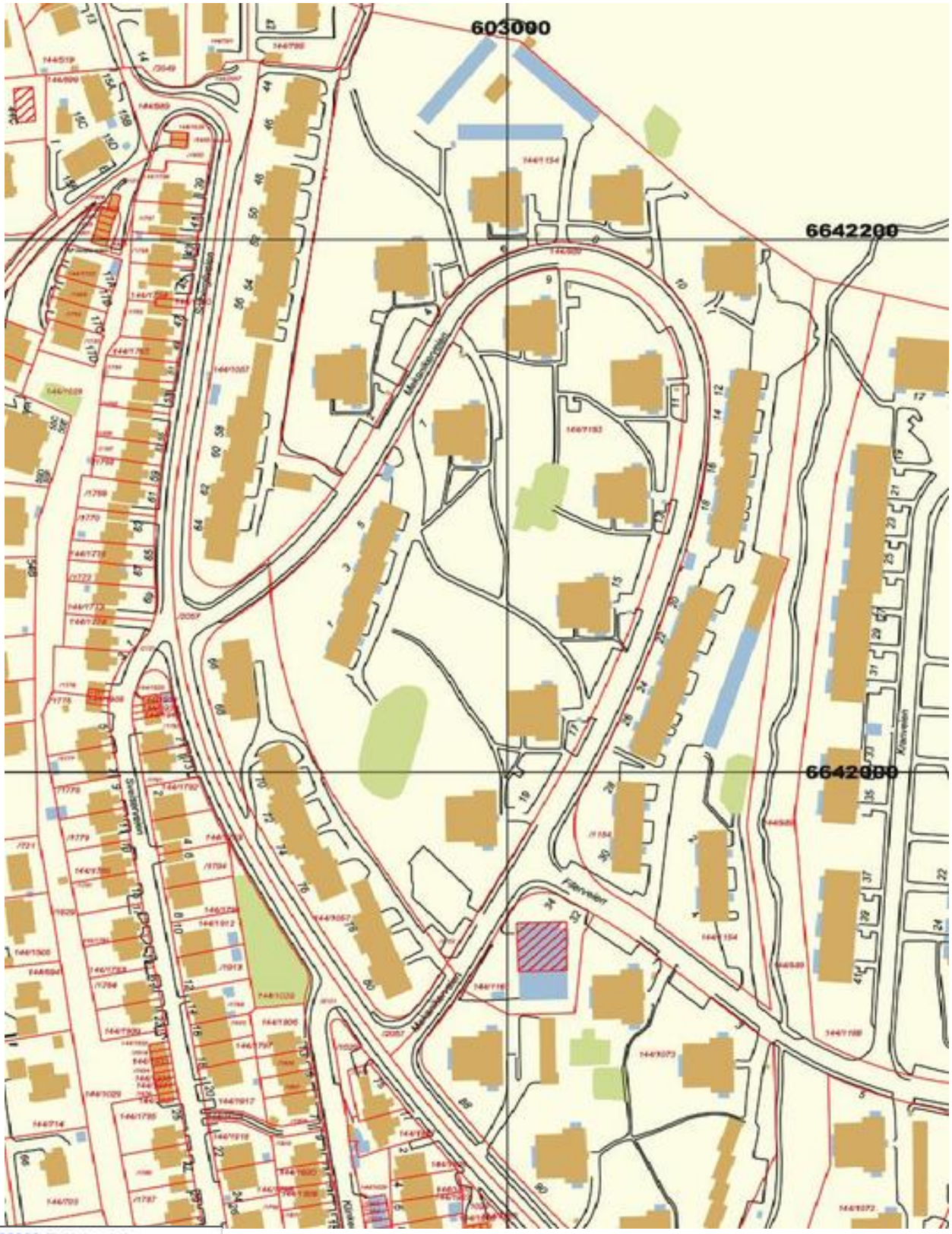
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


603000
6642200
6642000
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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.

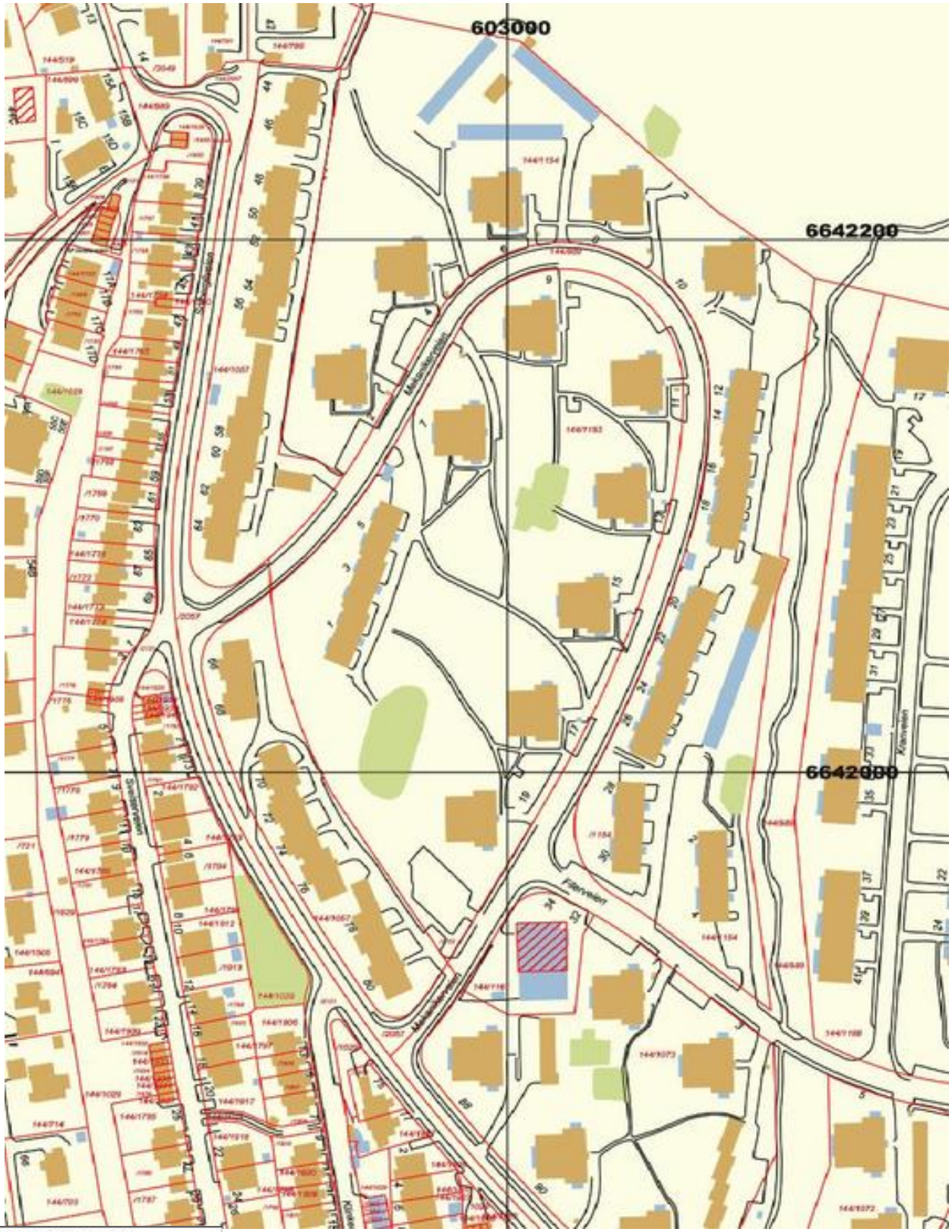
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

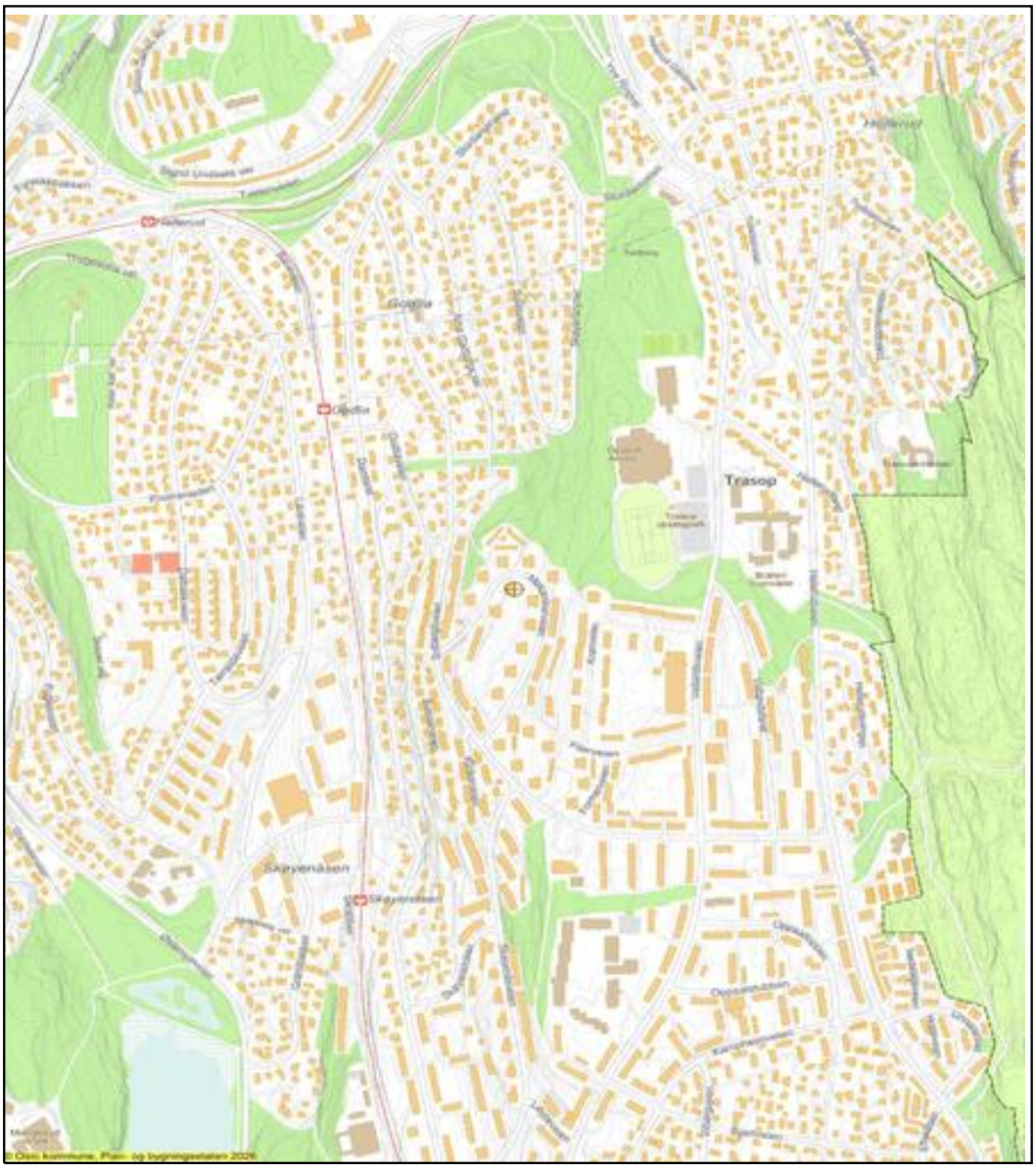



603000
6642200
6642000
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oversiktskart

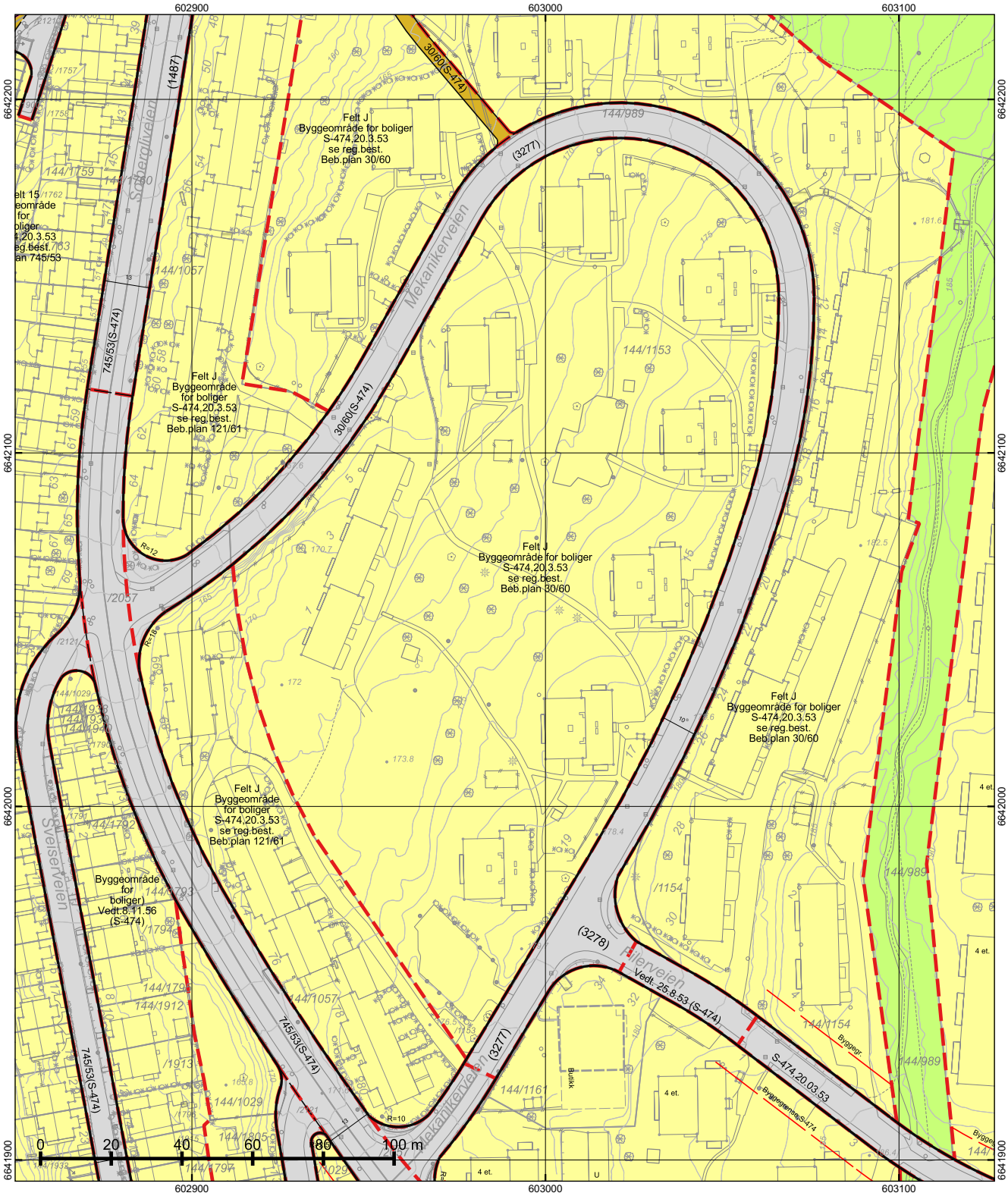
Adr.: Mekanikerveien 9

Gnr bnr : 144 / 1153



Dato: 09.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162841/ 86539580
Adresse: Mekanikerveien 9
Gnr/Bnr: 144/1153

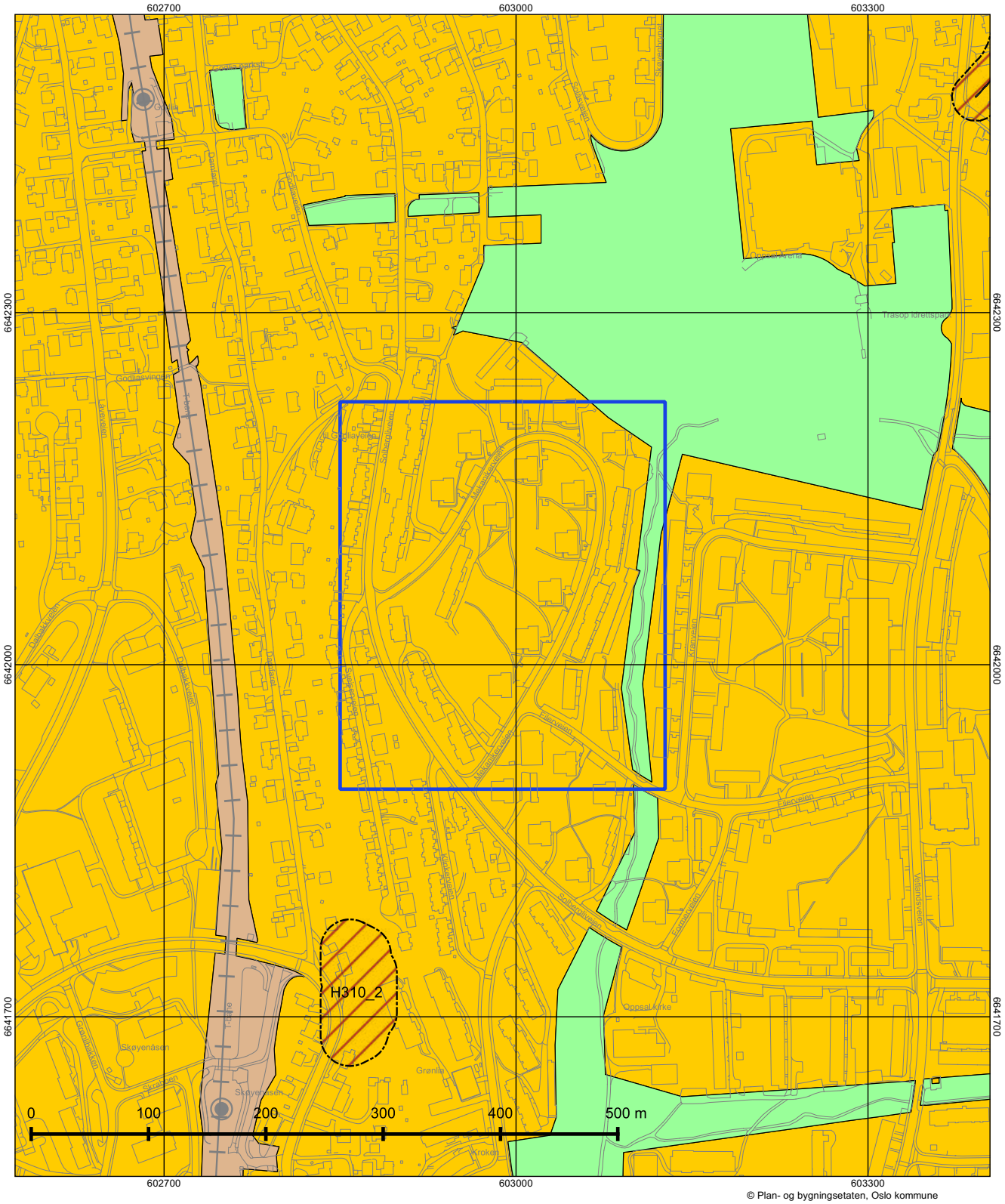
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162841/86539580
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Bnr. m.) (Adresse)	144/1153 Mekanikerveien 9	Journal	85/3064
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert	21.6.85
Byggherre	Godlia Brl. v/Jans Egil Rostad, Mekanikerveien 1, 0683 OSLO 6		
Anmelder	" " "		

OHO/RJ

Oslo, den 16. juli 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man vil ikke motsette seg at vinduene skiftes som omsøkt.

Det forutsettes at vinduene skiftes fortløpende i hver blokk, slik at et hus ikke samtidig har både gamle og nye vinduer.

Vinduene må kunne pusses farefritt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Mekanikerveien 9	Gnr.144, bnr.1153	85/3064

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

AS/lw

Ansvarshavende
Tømmerm. Peer Alme
Skjærvavn. 36
2010 STRØMMEN

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 KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	144/1153 Mekanikerveien 9	Journalnr. 87/5354
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring	Innlevert 17.11.87
Byggherre	Godlia Brl. v/Mary Johansen, Mekanikerveien 28, 0683 Oslo 6	
Anmelder	Thams og Gaare Ark. kontor, Drammensveien 6, 0255 OLSO 2	

SE/RF

Oslo, den 5. januar 1988

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man vil ikke motsette seg fasadeendring og etterisolasjon av boigblokkene.

Varmeisolasjon av yttervegger bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Det forutsettes at befestigelse er tilstrekkelig dimensjonert og at monteringen utføres i samsvar med leverandørenes krav og retningslinjer.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Stein Endeseth
ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 68 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mekanikerveien 9	Gnr.144, bnr.1153	87/5354

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.

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 20 NOV 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200307592-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul-Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MEKANIKERVEIEN 9	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:	Nye balkonger m/innglassing

TILLATELSE I ETT TRINN - MEKANIKERVEIEN 9

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter oppføring av nye balkonger m/ innglassing i boligblokk i Mekanikerveien 9. Bruksareal BRA uendret.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a, godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, og 2, utsnitt av reguleringskart, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av nye utvidete balkonger m/ innglassing i boligblokk i Mekanikerveien 9. De nye balkongene vil bli utført av prefabrikerte elementer. Alle materialene av stål er varmgalvanisert og lakkert. Glass leveres laminert og herdet. Til innglassing over brystning benyttes vanlig glass. Mellom

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

topp rekkverk/brystning og opp til underside av balkongen over leveres innglassing. Dette består av glassfelt som kan skyves til valgfri side, og som kan dreies innover i parkert stilling. Balkongen kan derfor benyttes helt lukket, helt åpen eller delvis åpen, etter ønske. Over balkonger på øverste etasje monteres tak. Taket gis en enkel pultform, med ganske liten vinkel.

Spesielle forhold:

Tiltaket er en del av et større prosjekt i Godlia borettslag. Borettslaget består av 17 boligblokker, 12 punkthus og 5 langblokker, alle i 4 etasjer, oppført i 1960. Det innsendes 17 likelydende søknader. På eksisterende balkonger skal rekkverk og utstikkende del av balkongdekket fjernes. Gjenværende eksisterende betongoverflater rehabiliteres og overflatebehandles.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende regulering for området er S-474 vedtatt 20.03.1953. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Det foreligger fotomontasje som viser typisk fasade, eksisterende forhold og nye balkonger samt detaljer av typisk balkong (ny). Innglassingssystemet gir lite synlige profiler og gjør at balkongene fortsatt fremstår som åpne og luftige. Prosjektet er vurdert til å være akseptabelt; jf plan- og bygningslovens § 74, 2.ledd som stiller krav til bygningens utseende og forholdet til omgivelsene.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:

Det vises til godkjent avfallsplan av 21.07.2003.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Endringen vil gi økt bokvalitet da balkongene vil kunne benyttes i en lengre periode av året enn tidligere. Plan- og bygningsetaten finner på bakgrunn av ovennevnte forhold å kunne godkjenne tiltaket.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Foretaket Thams og Gaare Arkitektkontor as er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
SØK/SAM.040.2, og PRO/KPR.110.2
Foretaket Balco AS er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
PRO/KPR.121.2 og 131.2, og UTF/KUT.241.2, 231.2, og 291.2

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

pp. Eli Frøystadvåg Aubert
Seksjonsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

07 JUN 2004

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307592-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MEKANIKERVEIEN 9	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 – nye balkonger

BRUKSTILLATELSE - MEKANIKERVEIEN 9

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Brukstillatelsen gjelder for:
X hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.04.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

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

Plan- og 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
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams Og Gaare Arkitektkontor
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

KOPI

Dato: 07 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200307592-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MEKANIKERVEIEN 9	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/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILBAKETREKKING AV BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen ble gitt ved en feil fra Plan og bygningsetaten, og trekkes herved tilbake. Brukstillatelse skal gis på saksnr. 200307572 på samme gnr/bnr. Denne vil bli sendt.

Brukstillatelsen gjaldt for:
☒ hele tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

16 SEP 2004
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307592-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Østbråten | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MEKANIKERVEIEN 9	Eiendom:	144/1153
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/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen **01.10.2005**.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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
Bolig åpen by

Mads Harlem
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Østbråten
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 23 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307592-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MEKANIKERVEIEN 9	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 9

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

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

Plan- og 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 BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
144/989. bl. 72. Mekanikervn. Areal I og	J. 59/1680.	1-2-3-4-5.
Arbeidets art	**Innlevert**	
Boligblokk.	11/6-59.	
Bygningens art		
Nybygg.		
Byggherre		
Oslo Bolig og Sparelag, Torvgt. 17.		
Byggemelder		
Arkitekt Helge Thoms, Drammensveien 6.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen. d 2/6. 59 B. Hafdt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUN 1959

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er iorden/ ~~ikke iorden~~.

Oslo veivesen, den 26/6 - 59

F. Ulstad

3000 - 3-58 - R. A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	144/939. bl. 72. Mekanikervn. Areal I og	Journal nr. J. 59/1680.	Tegn nr. 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 11/6-59.	
Bygningens art	Nybygg.		
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.		
Byggemelder	Arkitekt Helge Thoms, Drammensveien 6.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT.
- 2 JUL 1959

~~Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.~~
~~Anmeldelsen anbefales.~~

~~Oslo Helseråd, den 26/6-59~~

~~XXXXXXXX~~
~~XXXX~~

AHj/AP

~~Kopi til~~

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.
Anmeldelsen anbefales.
Hver familie som sogner til vaskeri i denne blokk må få adgang til selv å vaske husholdningstøy hver 14. dag.
Vi forbeholder oss å forlange vifte på avtrekk fra tørke skulle det vise seg nødvendig.
Himling over vaskeri må isoleres ekstra mot støy.
Helserådets betingelser og gjeldende regler må følges.

Oslo helseråd, den 27. juni 1959.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

15 000. 4-59. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	144/989. bl. 72. Mekanikervn. Areal I og	Journal nr. J. 59/1680.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 11/6-59.	
Bygningens art	Nybygg.		
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.		
Byggemelder	Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 JUL 1959

RTT/HU. jnr. 5921/59.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Bygningen som føres opp med kjeller, 4 etasjer og loft, utføres av brannfaste materialer. Taket utføres som bordtak Brystninger ved inntrukket balkong utføres i bindingsverk, kledd med 13 mm gipsplater på innsiden, utvendig 3/4" panel.

Bygningen er prosjektert for 16 leiligheter som alle får adgang til en trapp og balkong. Trappen som er plasert midt i bygningen utstyres med overlys og røykavtrekk. Bygningens areal 319 m2.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med gjeldende forskrifter og for øvrig på følgende betingelser:

1. Dører mrk. rødt X må utføres som selvlukkende branndør 30 av type godkjent av departementet.
2. Dører mot trapperom må utføres som for trapperomsdører bestemt.
3. Ventilasjonsspalter ved gesims må ikke plaseres direkte over vindusåpninger.

Oslo brannvesen, avd. III, 1. juli 1959.

J. E. Kløcker.

R. T. Tjølsen.

R.T.Tjølsen.

12.000. 4-59. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

RGO/Krw **Nota** Nr. 0134

Matr.nr.	Journalnr.
144/989 bl.72 Mekanikervn.	59/1680
Tegn.nr. Boligblokk Areal I og J.	Dato 14/7-59

Arkitekt Helge Thams,
Drammensveien 6,
O s l o.

Beløpet betales til:
Tekniske etaters kasse,
Trondheimsveien 5 I
kl. 10-14, lørd. kl. 10-13
Bankgironr. 246032/40.
Postgironr. 344 71.

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr kr.	Påvisningsgebyr kr.	Sum å betale kr.
1780.-	80.-	1860.-

Mvh
1/10-59

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt såsnart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.	
Nak.	60

6000. 10-57. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Pipeattest.**

Arbeidssted	144/989. bl. 72. Mekanikervn. Areal I og	Journalnr. J. 59/1680. Løpe nr. 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 11/6-59
Bygningens art	Nybygg.	
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.	
Byggemelder	Arkitekt Holge Thams, Drammensveien 6.	
Ansvarshavende	Ingeniør Bjørn A. Herrman, Bygbygg, Kr. Augusts gt. 6. Aak.	

16/10-1959.

Oslo

xxxxx xxxx xxxx

Sendes Oslo brannvesen.

*Ovennevnte byggearbeid er nå igangsatt og grunnmur meldt ferdig.
De nye piper bes kontrollert.

- JUN1960

B. Myhre.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 16. mai 1962

brannsjefen

L. Lyshaug.

10/5-62

M. Askefoss

Feiermester

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 MAI 1962

Sendt feiermester: 8 juli 1960

brannsjefen

L. L.

3000 4-57 R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Oversendes i anledning
brukstillatelse/~~ferdigbesiktigelse~~.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 144/989. bl. 72. Mekanikervn. Areal I og	Journal nr.: J. 59/1680.	Tegn.nr.: I-2-3-4-5.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 11/6-59.	
Bygningens art: Nybygg.		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.		
Byggemelder: Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.		

13 NOV 1962
A. Larsen

AHJ/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Mekanikervn. nr. 9

Det er opptil 25 dager mellom hver gang beboerne kan benytte vaskeriet. Det må sørges for at adgangen til å benytte vaskeriet blir oftere.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo Helseråd, den 4.desember 1962

J.Nissen
bm.

A.Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 DES 1962

15 000. R. A. 637/62. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Oversendes i anledning
Midlertidig/~~endelig~~ brukstillatelse/~~ferdigbesiktigelse~~

Byggingskontrollens reg

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn nr.
144/939, bl. 72, Mekanikervn. Areal I og	J. 59/1680.	1-2-3-4-5.
Arbeidets art	**Innlevert**	
Boligblokk.	11/6-59.	
Bygningens art		
Rybygg.		
Byggherre		
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.		
Byggemelder		
Arkitekt Helge Thams, Damsgaardsveien 6.		

13 NOV 1962
A. Larsen

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
09551 - 5.12.62
REG. AV: SAK:

OS:KM jnr. 9551/62

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll

Brukstillatelse/ferdigbesiktigelse

Brannvesenets betingelser av 1. juli 1959. Vi har ikke noe å bemerke til ferdigattest.

Oslo brannvesen, avd.III, 13. desember 1962

O. Schei

A. Bakken
brannmester

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 DES 1962

15000. 12-61. R. A. –

OSLO BOLIG OG SPARELAG

OBOS

150-A-6. KF/GØ.

OSLO den 3. januar 1963.

TORGGATA 17, OPPG. C IV
TELEFON: SENTRALBORD 33 62 80

Oslo kommune,
Bygningskontrollen,
Trondhjemsvn. 5,
O s l o.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 JAN 1963

Ang.: Blokk 72, Mekanikerveien, j.nr. 59/1680.

Helserådets anmerkning om at det er opptil 25 dager mellom vaskeomgangene viser seg å være riktig.

Dette skyldes at vaskelistene av vaktmesteren er oppsatt med 6 timers vasketid pr. gang, mens det er forutsatt 4 timers vaske-tid . Denne tid er full tilstrekkelig da hver leieboer under vaskingen disponerer en 12 kg's og en 7 kg's vaskemaskin, en rulle og et törkerom samt sentrifuge.

Fra 1. februar vil vaskelistene bli satt opp med 4 timers vasketid, og tiden mellom hver vaskeomgang vil da bli ca. 14 dager.

Sett 9/1-63 D
Sendes helserådet
til uttalelse

Med hilsen
Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)
Knut Flateby.
Knut Flateby

Sendes over når alle
blir meldt ferdig.
18.1.63. OV

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Attest for kontroll av rørleggerarbeid.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
J. 000015 - 4 JAN. 63
RØRLEGGERAVD.
YTRE SONE ØST

Arbeidets art
Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mekanikerveien, areal T og J, bl.22.	Gnr. 144 ,bnr. 989.	59/1680

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Torggt. 17 Oslo.	Ingeniør Björn Herrman Kr. Augustsgt. 6 Oslo.

Dato - 2 JAN 1963

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN, rørleggeravdelingen.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om rørleggerarbeidet er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at rørleggerarbeidet er kontrollert av oss og funnet i orden.

Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen, den 24/1 1963.
Etter fullmakt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1963

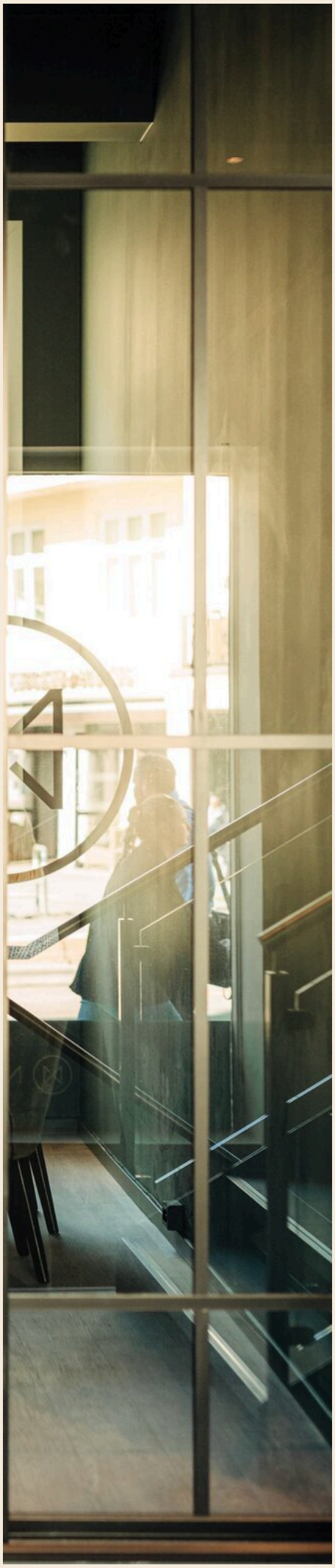
5000. 12-61. R. A.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0171/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mekanikerveien 9 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:

Daniel Wangen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik
d.wangen@nordvikbolig.no
913 69 901