



aktiv.

Mekanikerveien 9, 0683 OSLO

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



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 169 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 978 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 256,-  
**Selger:** Michal Jan Rajczak  
Kristine Før

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 67/84 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 144, bnr. 1153  
**Andelsnr.:** 331  
**Oppdragsnr.:** 1008250063

# Er dette ditt neste hjem?

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
- Nærhet til marka og offentlig transport
- Barnevennlig

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA - b: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod (fordelt på 2 boder, 2 og 3 kvm)

#### Loft

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Loftsbod

#### 4. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2

BRA-b: 8 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. 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.

Takhøyde er ca. 245 cm.

BRA-e: Boder.

TBA: Balkong.

Tilgang til felles vaskerom, tørkerom og sykkelbod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Tomten er eiers av borettslaget.

## **Beliggenhet**

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

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

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

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

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

## **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Skolekrets**

Skoler og barnehager Eiendommen hører til Godlia barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærheten, samt et bredt utvalg av kommunale og private barnehager.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbud Kollektivtrafikken i området er utmerket. T-banestasjonen på Godlia ligger omtrent 10 minutters gange unna, med linje 3 som har avganger åtte ganger i timen og kun ti minutters reisetid til sentrum. Bussrutene 78A og 78B ligger to minutters gange unna, og det er enkel tilgang til buss 76, 79 og Flybussen ved Hellerudveien.

### **Bygningssakkyndig**

Frode Grønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

De undernnevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3;

#### **UTVENDIG**

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på 0,96m til overkant bunnskinne for innglassing og

nivåforskjell til bakkeplan på 10,2m. Utforming av rekkverk: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

#### **INNVENDIG**

Pipe og ildsted - TG 2

#### **VÅTROM**

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under et par tre veggfliser i dusjonen.

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjonen (målt ved ytterkant). Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er målt stort sett rundt 10 mm fall på gulv utenfor dusjonen mot sluk. Det registreres bomlyd på en gulvflis ved dør og en under servantskapet, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

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

Avløpsrør - TG 2

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

Varmtvannstank - TG 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Berederen er mest trolig over 20 år.

Elektrisk anlegg - TG 2

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; I følge tidligere salgsoppgave har det vært demontering av gammelt bad, skiftet ut hovedsluk, lagt banemembran, lagt hjelpesluk, lagt varmekabler, jordfeilbryter og føler, delvis omlegg av el-anlegg, armert påstøp av på gulv, flytende membran på veggene, flislagt gulv og vegger, opplegg til vaskemaskin, montert nytt toalett, vask og dusj, armaturer og garnityr. Vi har: - mikrosement på veggene(2023) - nye fliser på gulvet(2025).

Arbeid utført av; Apollon.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse; I følge tidligere salgsoppgave.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse; Byggemeldt til borettslaget, i følge tidligere salgsoppgave.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig

trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse; Ja, opplevde noe dårlig trekk i vedovn. Hatt tilsyn, ingen avvik.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse; Sprekk vegg stue.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Den plassbygde sittebenken i stua følger med leiligheten.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Alle hvitevarer medfølger salg. Fryser i kjeller kan også medfølge. Det kan også medfølger vaskemaskin.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Regi nåværende 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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Leverandøren av Kabel-Tv og bredbånd er Altibox. Bredbånd via fiber (1000/1000 Mbps). TV kan velges som tillegg og administreres på GlobalConnects nettside (fra 249,- pr. måned)

### **Parkering**

Styret har parkeringsplasser som kan leies etter venteliste. Det er parkeringsplasser med og uten ladestasjon. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmesler.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisenummer**

12565012

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner og peis. Det er varmekabler på baderomsgulv.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 800 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 191 950

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 767 801

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag,

boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.256,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.820,-

Tillegg fryseboks 40,- (valgfritt)

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 396,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 256

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 169 000

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.02.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 23 270

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Godlia Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

950146885

### **Andelsnummer**

331

### **Om borettslaget**

Godlia Borettslag består av 344 andelsleiligheter og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 144/1153 og 1154.

Noe av styrets arbeider i 2023:

#### **NYTT LÅSSYSTEM**

Det er nå installert nytt låssystem i alle blokkene.

#### **ENERGIKARTLEGGING SOLCELLEPANELER**

Det gamle styret innhentet en energikartlegging vedr. solcellepaneler i borettslaget. Konklusjonen i den rapporten var at i de fleste blokkene er det for få boenheter til at det er lønnsomt. Langblokken kunne vært aktuell og man kan spare strømutgifter etter en del år når anlegget hadde vært nedbetalt. Det ble også vedtatt på siste generalforsamling at styret skulle fortsette dette arbeidet. Det nye styret har ikke hatt anledning til dette, da det har vært veldig mye annet å ta fatt i. Her må vi også se på hva som er nødvendig av vedlikehold først.

#### **LADEPLASSER**

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

#### **NYE VINDUER**

Det ble gjort en 1-års befaring av entreprenøren og Selvaag der tidligere styreleder ikke møtte opp. Saker det nye styret har arbeidet med fra 30.6 til 31.12.23.

#### **LADESTASJONER ANEO**

Som skrevet ovenfor ble det installert ladestasjoner i alle garasjer og noen parkeringsplasser som ble bestemt av det gamle styret. Følgende av dette ble at noen som har parkeringsplass med ladestasjon ikke har el-bil, andre har el-bil, men ikke ladestasjon. Dette ble da mye mailer om bytte av plass o.s.v. Styret har bestemt at vi installerer ladestasjoner på alle parkeringsplassene. Dette ble bestemt i høst og vinteren kom fort så det lot seg ikke gjøre før vinteren. Dette arbeidet vil begynne til våren. Styreleder gikk også befaring i kjellere der kabler kommer ut. Klagde til Aneo da det ikke var tett med brannhemmende masse der kabler kommer ut fra veggene i kjellerne. Det var faktisk ikke tett noen ting. Dette skal nå være ordnet opp i og det vil ikke skje igjen når de begynner med resten til våren.

#### **FELLES LADEPLASSER.**

Det er skrevet under ny avtale med Elaway for fellesladeplassene ved Kiwi. Der betaler

man nå spotpris per kilowatt med et abonnement på rundt 60 kroner i måneden. Det 6 felles ladeplasser.

#### FIBERANLEGGET

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

#### NYTT LÅSSYSTEM

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

#### MALT TAKENE PÅ INNGANGSPARTIENE I PADDEBLOKKENE.

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

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

#### HVA STYRET VIL GJØRE I 2024.

Gelendrene ned til utvendige kjellerinnganger i paddeblokkene er helt rustne i festene nede. Det samme gjelder ned til vaskeriene i langblokkene. Disse må skiftes ut.

Gelendrene ble skiftet i 2024. Inngangsdørene til blokkene må også gjøres noe med.

De kan i første omgang slipes og oljes.

Vaktmesterkontoret måtte pusset opp. Ikke gjort noe her de siste 30 – 40 årene.

Vaktmesterne gjør dette selv når de kan. Dette blir ikke så stor utgift. Styrekontoret/møterommet vil også bli pusset opp. Dette vil bli gjort så billig som mulig. Har noen planer for uteområde. Fjerne en del av tujahekkene og plante noe penere busker som er lettere å holde nede.

På årsmøtet i 2024 ble det tatt opp felles oppussing av bad i borettslaget. Dette mente styret at borettslaget og styret ikke ville stå for, men at man kunne gå sammen og lage et felles anbud på dette. Dette er fortsatt under behandling.

Større vedlikehold og rehabilitering siste årene:

2019 - 2020 Vidusutskifting Vidusutskiftningen ble utført av Selvaag Prosjekt.

2014 - 2014 Piperehabilitering Piperehabilitering av alle pipeløp.

2014 - 2017 Rørrehabilitering (OLIMB) Innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning).

2011 - 2011 Balkonginnglassing Ny innglassing for alle balkongene ble installert i 2011. Det var svakheter med det gamle systemet.

2011 - 2011 Nytt postlåssystem i alle oppgangene

2010 - 2010 Oppgradering utomhus Gjennomført drenering, beplanting, nye lekeapparat, nye sykkelstativ.

2010 - 2010 Tak, kloakkrør, utomhus, trefelling Utbedring av tak, utskifting av avløpsrør,

opparbeidelse av skråningen, beplantning, ny kantstein, trefelling (ved garasjenområdet).

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: OBBK01-98207530964

Type: A

Restsaldo: 25.483.576,-

Restløpetid: 21 år 8 md

Term. pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,59%

Lånenr: OBBK02-98207826375

Type: A

Restsaldo: 17.207.314,-

Restløpetid: 24 år 9 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,59%

Lånenr: OBOS01-98208203231

Type: A

Restsaldo: 12.062.091

Restløpetid: 10 år 5 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,59%

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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.

#### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen

på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Oppfordres til å delta på årlige dugnader.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 1153 i Oslo kommune. Andelsnr. 331 i Godlia

Borettslag med orgnr. 950146885

### Tinglyste heftelser og rettigheter

1962/13455-1/105 24.10.1962 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1970/542-1/105 13.01.1970 OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 862 000

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

LØPENR: 7279778

PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG /  
ELLER

ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

1987/46933-1/105 17.07.1987 \*\* TRANSPORT AV PANTHAVER

FRA: CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE AS

LØPENR: 7256591

TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

LØPENR: 7279778

2003/32253-1/105 28.05.2003 \*\* FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 1,867,900

2005/45019-1/105 11.07.2005 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/45017-1

1986/43011-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/45017-1/105 11.07.2005 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 26 487 000

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG

LØPENR: 7256745

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



2016/567264-1/200 23.06.2016 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 41 885 000

Pantøver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1203031-1/200 11.10.2019

10:59

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 24 200 000

Pantøver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 27.01.1965

Det foreligger ferdigattest for utskrifting av vinduer datert til 11.12.1987.

Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering datert til 01.02.1991

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert til 23.05.2005.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.01.1965.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er hovedsakelig regulert til bolig mm iht. reguleringsplaner:

12161 Vedtatt: 07.02.1961 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

3060 Vedtatt: 19.01.1960 Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

Reguleringskart er innhentet og ligger vedlagt prospektet.

Pågående plan- og byggesaker i området:

- Byggesak: Saksnr. 201804593, Mekanikerveien 32 - 34 - Påbygg, tilbygg, bruksendring, etablering av boligkompleks. Stauts: Igangsettingstillatelse trinn 2 gitt 13.05.2023. Byggesaken gjelder Kiwi-bygget i Mekanikerveien hvor det er planlagt å bygge leiligheter, samt at det er planlagt et forretningslokale i 1. etasje.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 800 000 (Prisantydning)

---

169 000 (Andel av fellesgjeld)

---

4 969 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 978 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 986 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 989 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,75% av kjøpesummen  
Garantipremie/inneståelse 3 000  
Kommunale opplysninger 3 900  
Markedspakke 19 980  
Oppgjørshonorar 7 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490  
Tilretteleggingsgebyr 19 900  
Visninger per stk. 2 990

### **Oppdragsansvarlig**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)

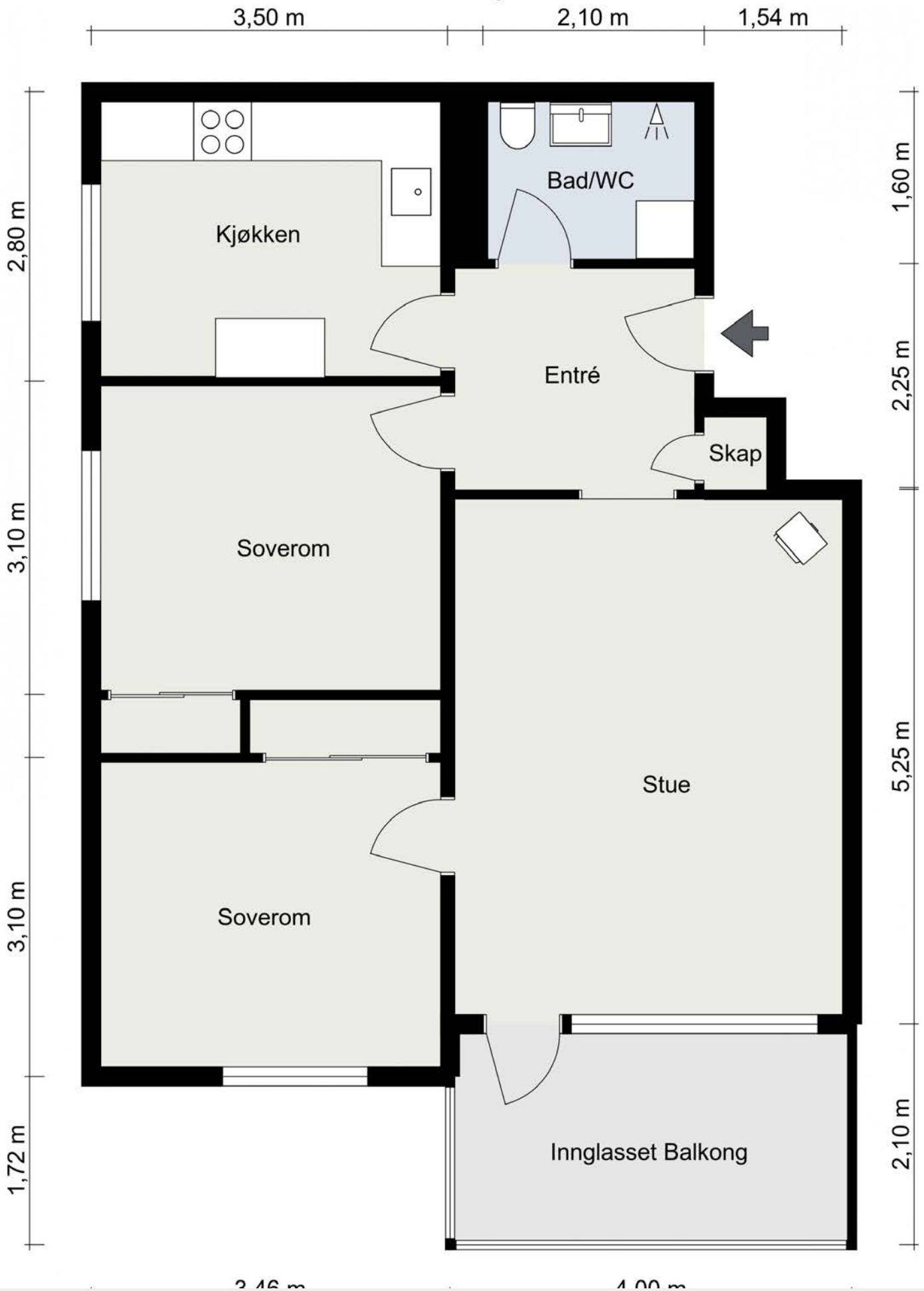
Tlf: 926 10 585

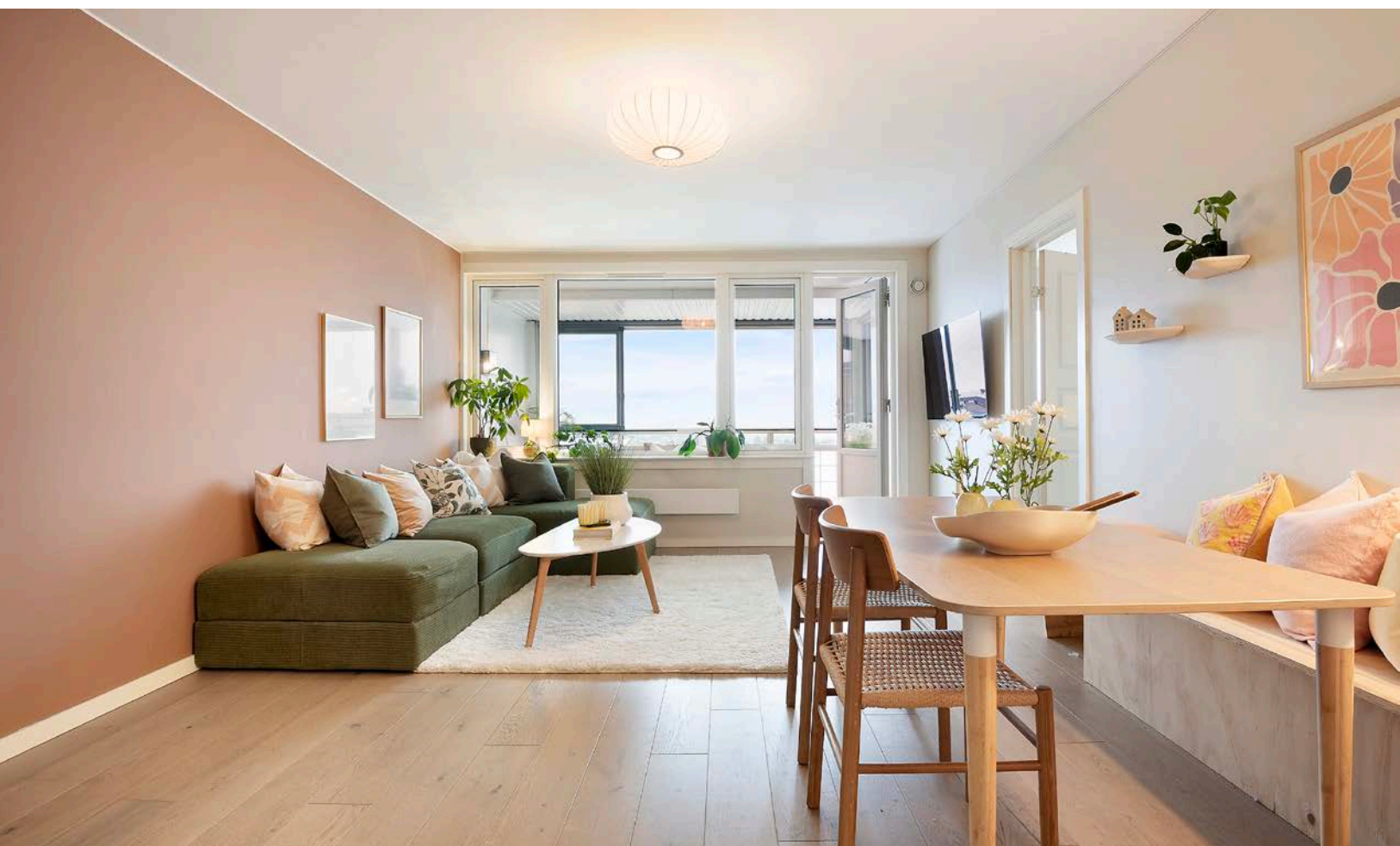
Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

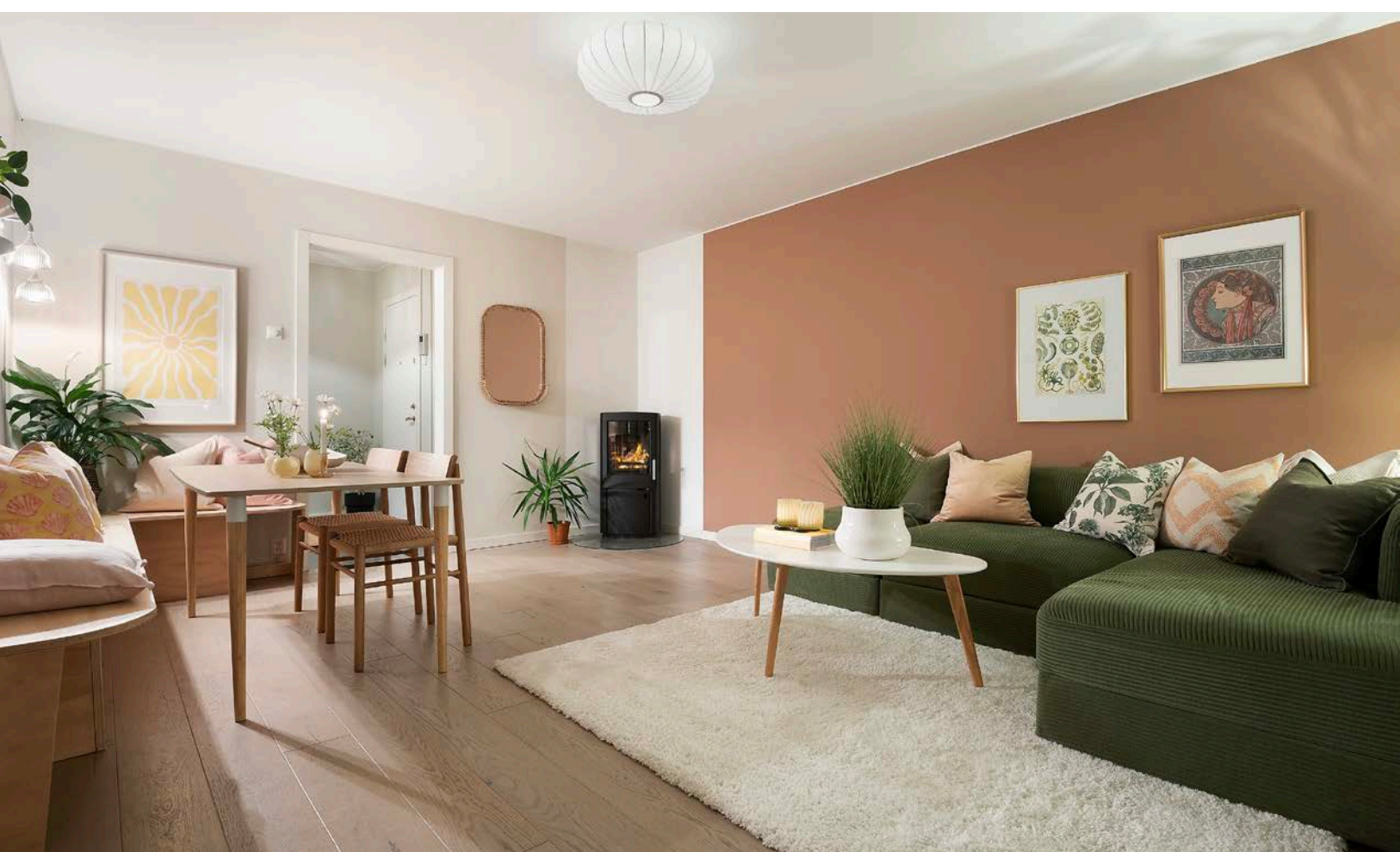
**Salgsoppgavedato**  
17.03.2025

# 4. Etasje





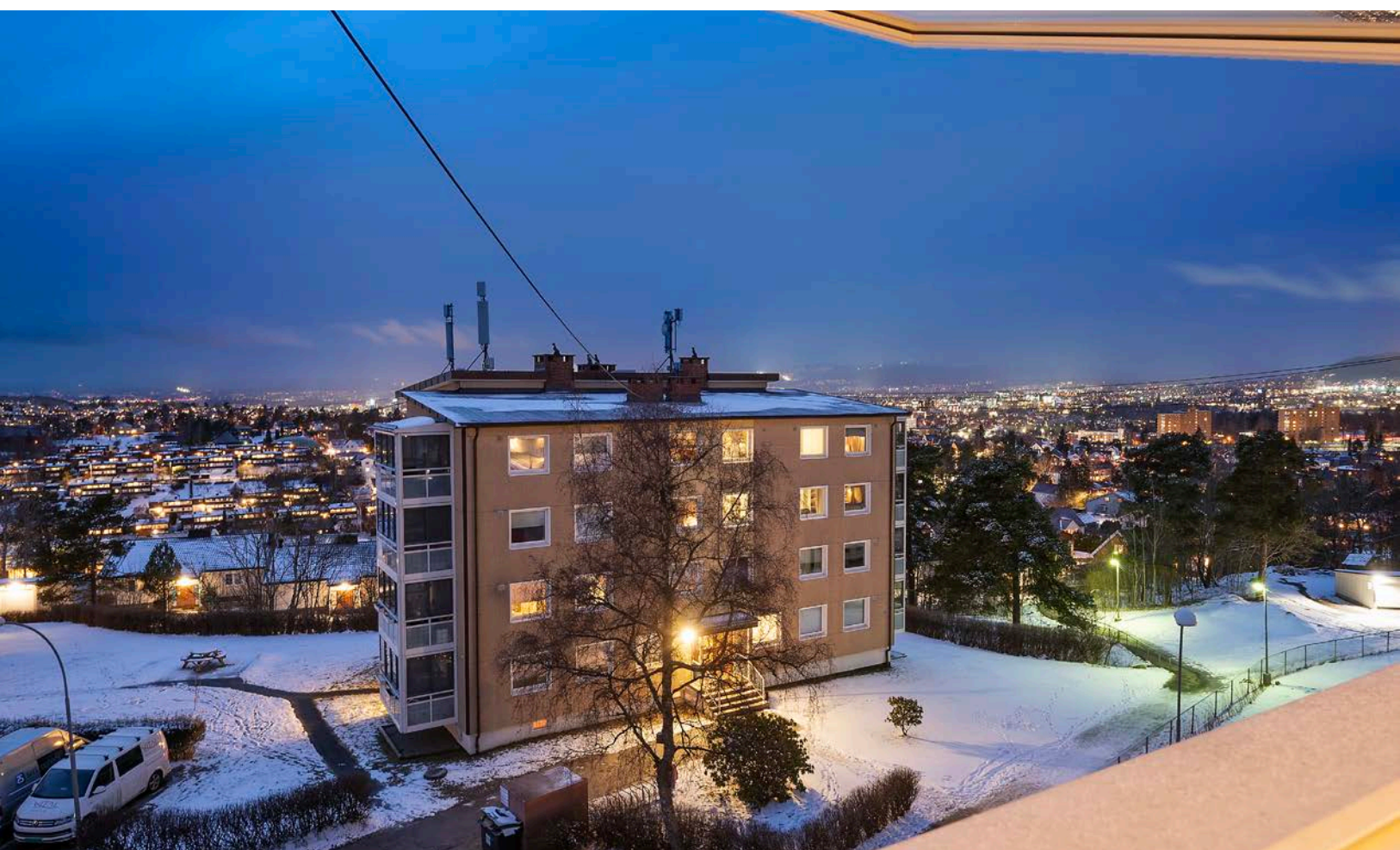










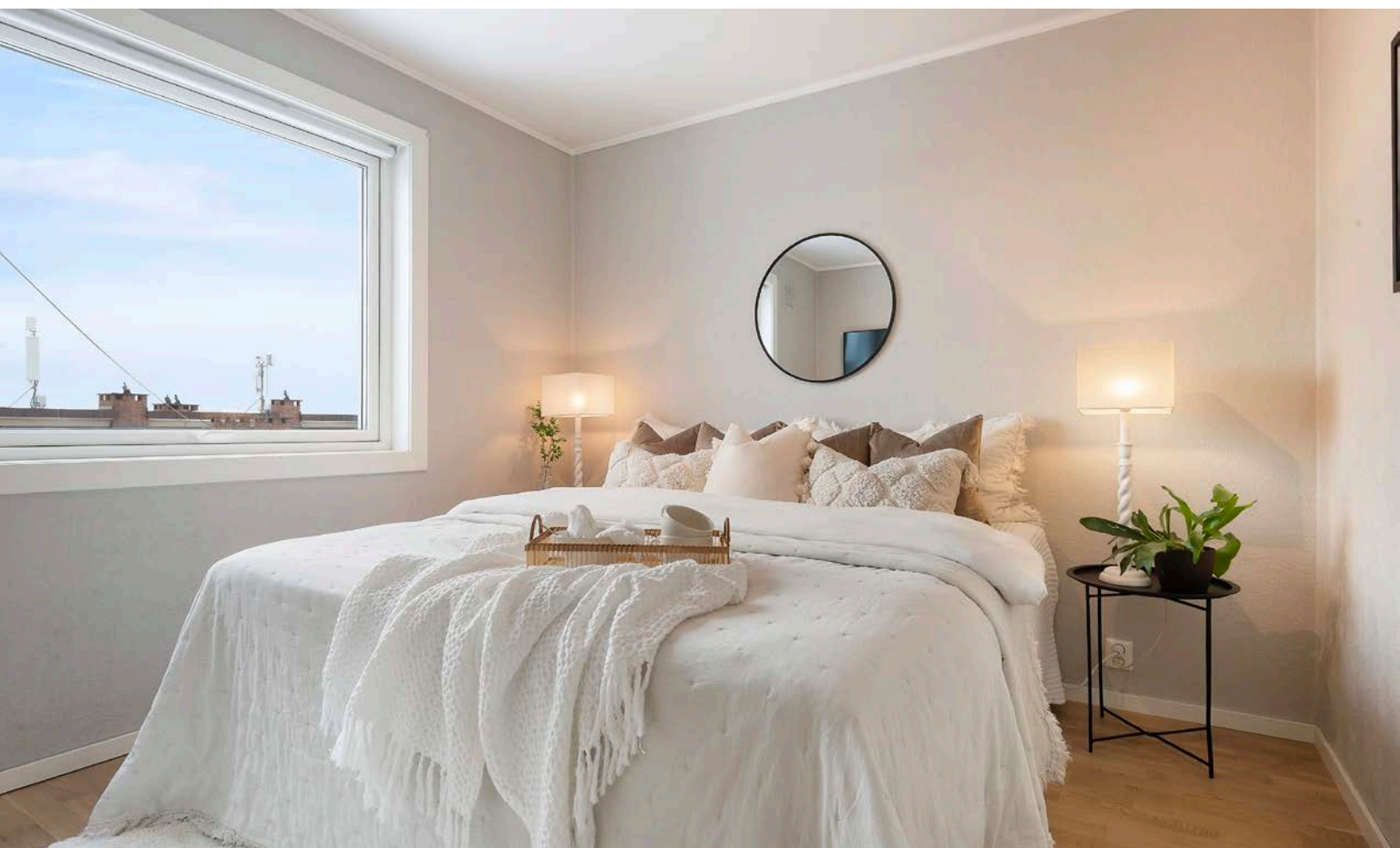


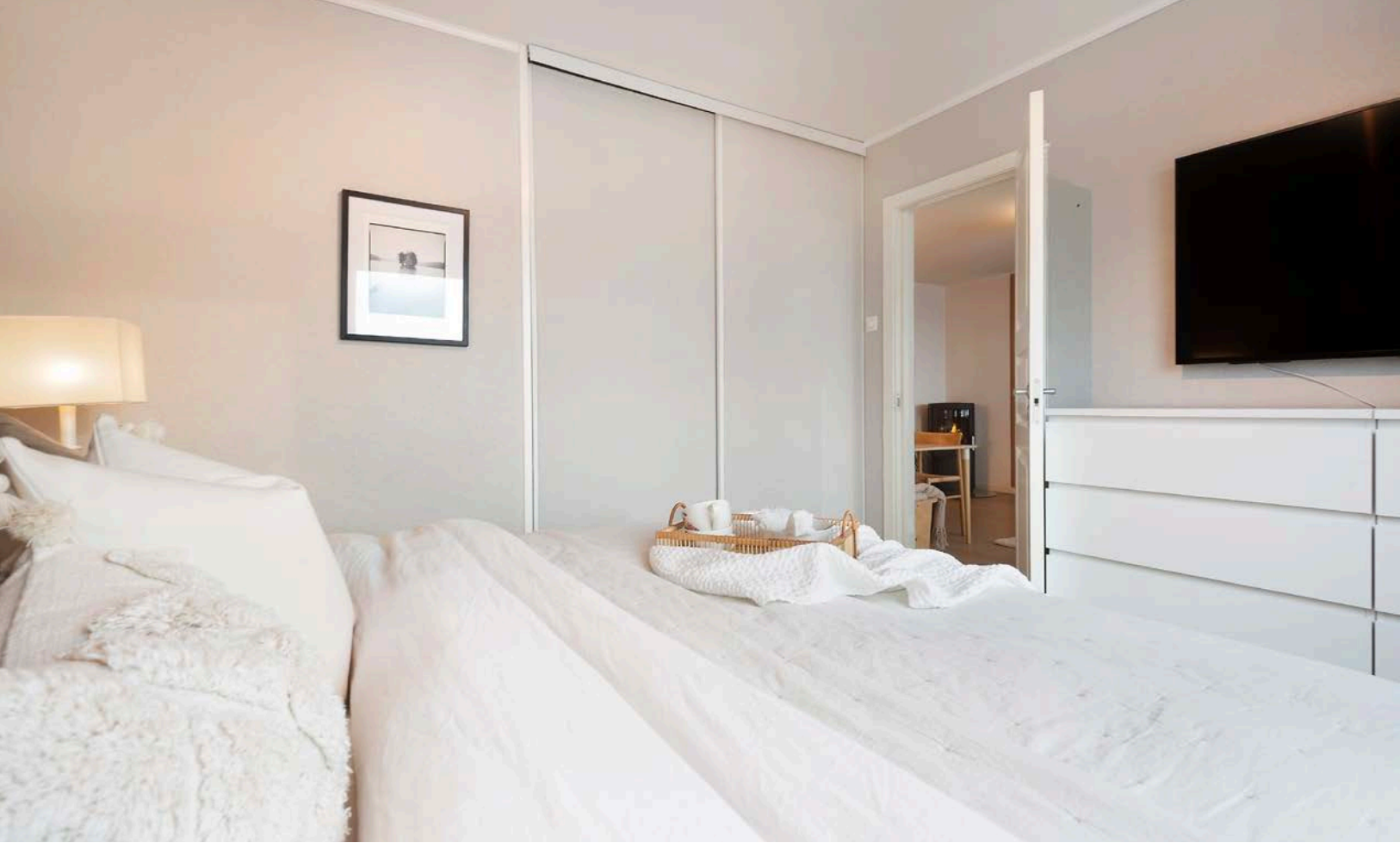




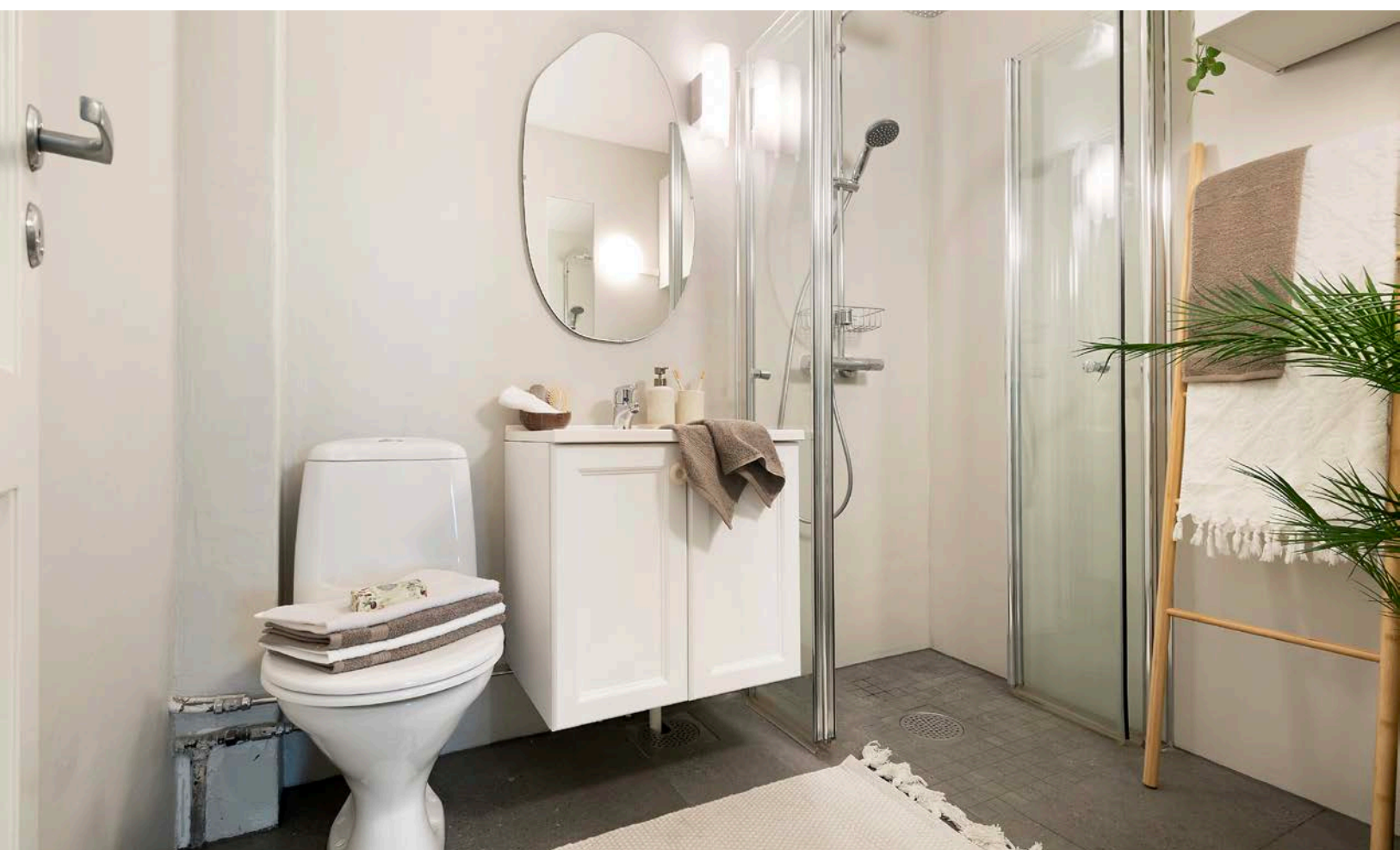




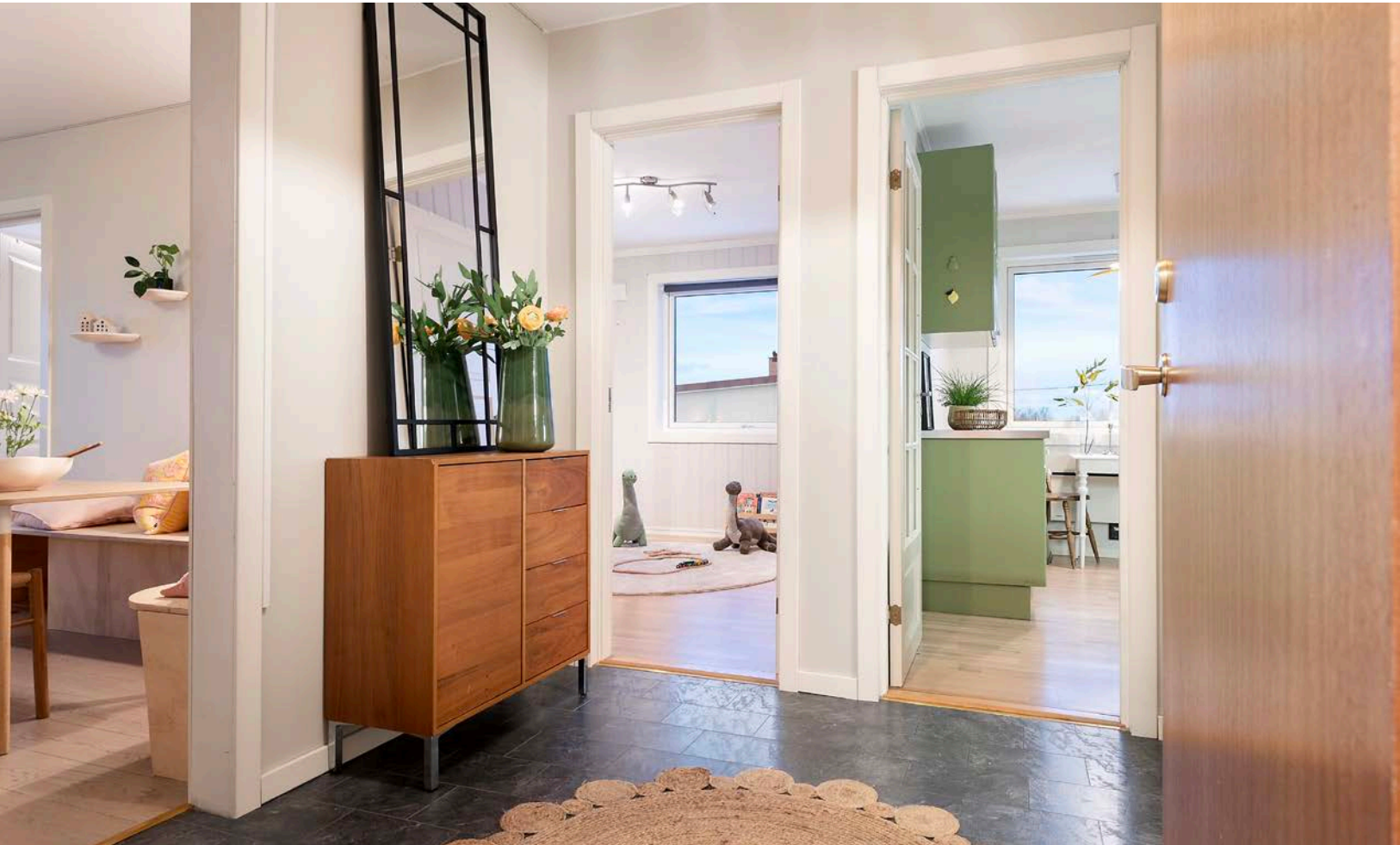








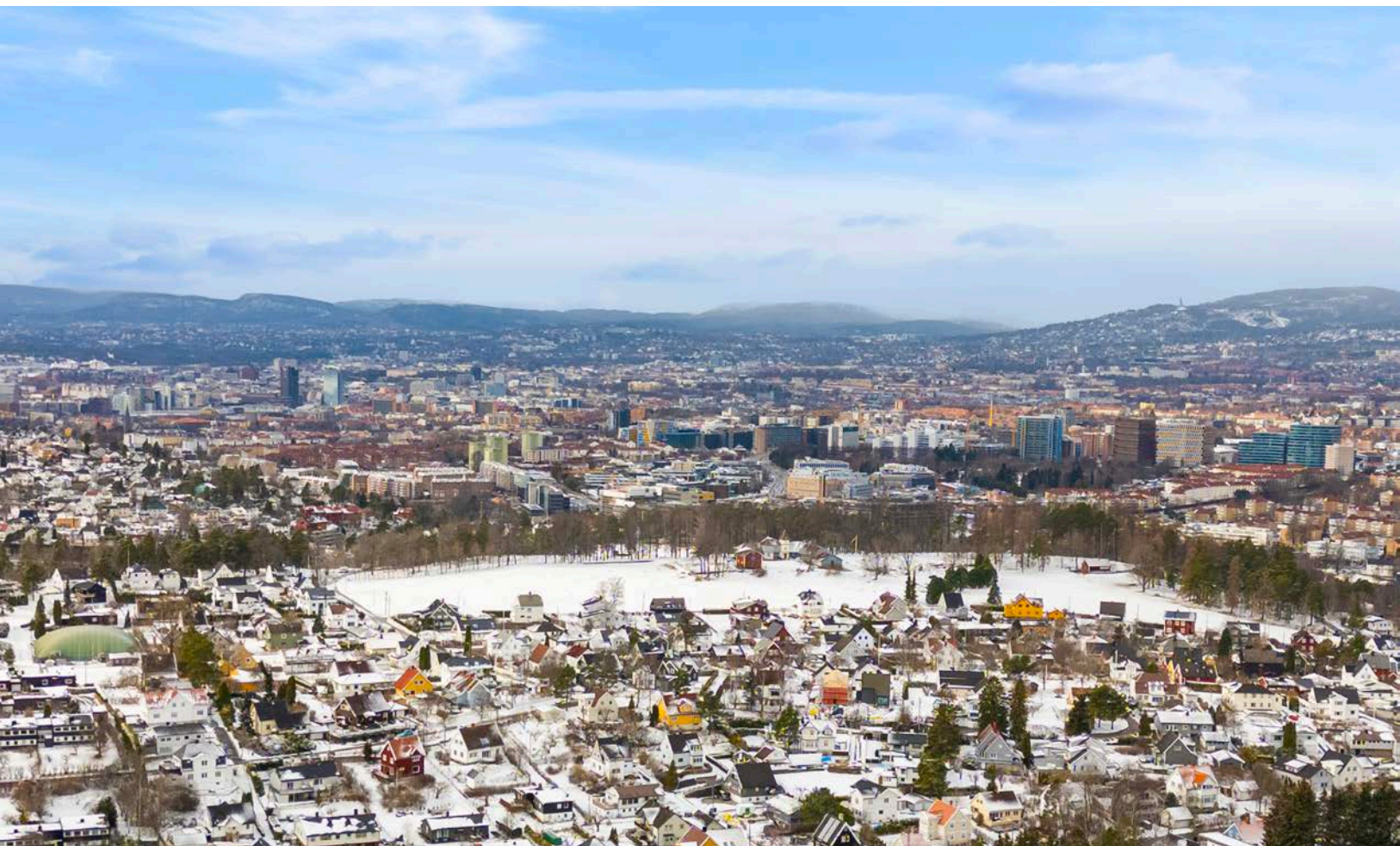


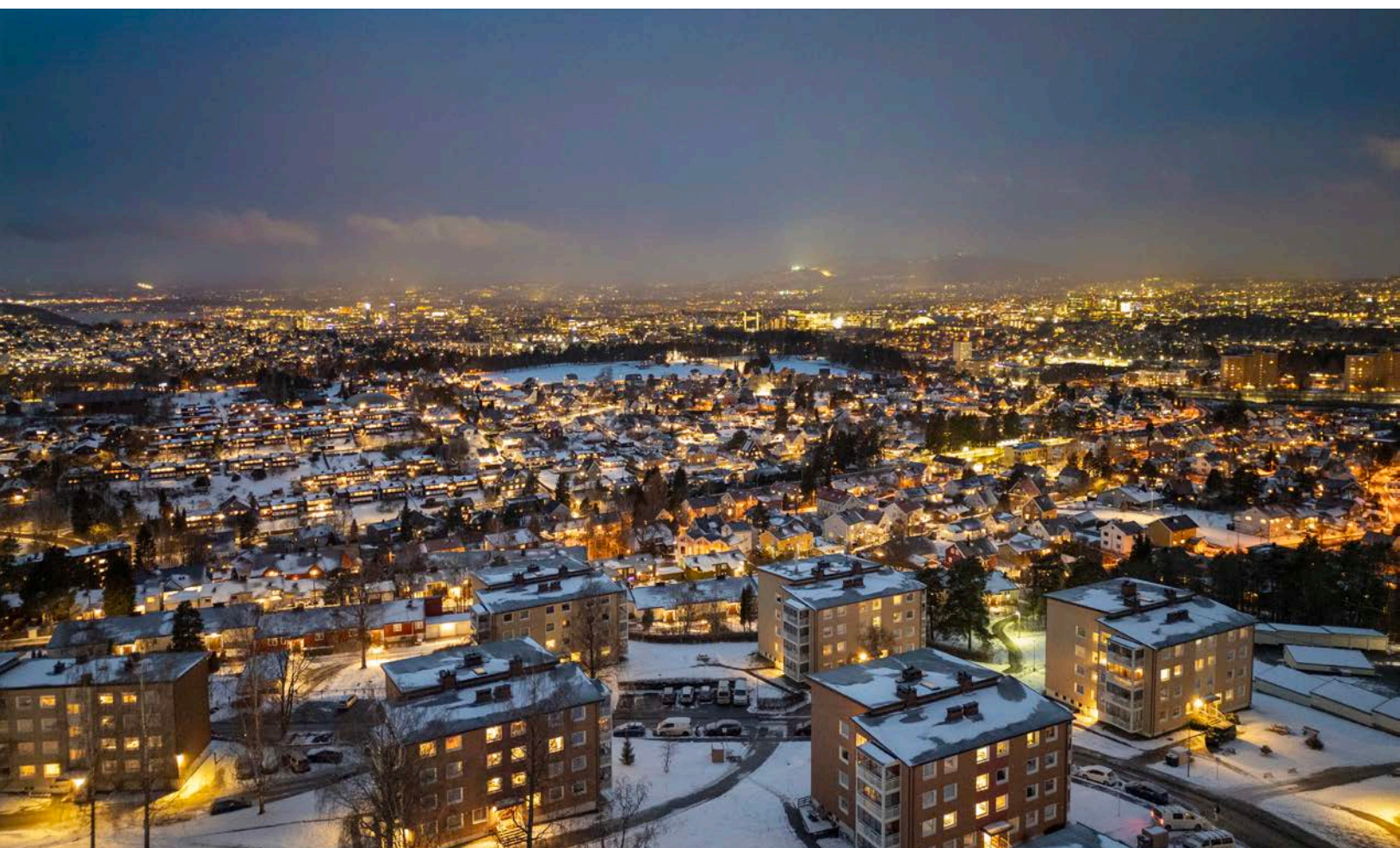












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Mekanikerveien 9, 0683 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 144, bnr. 1153

 Andelsnummer 331

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 18500-1645

Referansenummer: YH1428

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

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 utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er oppført i 1962. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

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. Leiligheten gir et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med innvendige malte trerammer, pulverlakkerte beslag på utside og 3-lags energiglass fra 2020.  
Balkongdør med innvendige malte trerammer, pulverlakkerte beslag på utside og 3-lags energiglass fra 2020.  
Entredør klassifisert B30 - 40dB (brann- og lydklassifisering).  
Utgang fra stue til balkong er utført med tregulv, forankret til bygning. Størrelse ca. 8 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.  
Veggene har malte mdf plater og strie.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etsjeskiller er av betongdekke.  
Måleavvik:  
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:  
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevante.  
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.  
3-speils lakkerte formpressede innerdører i leiligheten og glassfelt i dør til kjøkken.  
Malt originalt plassbygget skap i entre.  
Skyvedørgarderobe på begge soverommene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

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 nåværende eier er det i 2023 lagt mikrosement på baderomsveggene og nye gulvfliser i 2025.  
Veggene har fliser (2003) med mikrosement (2023). Taket er malt.  
Gulvet er flislagt (flis på flis i 2025). Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plast hjelpesluk i dusjonen og plast hovedsluk under servantskapet. Ingen synlig membran.

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.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og plass for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 2003 har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Originalt kobber stigevannrør opp fra gulv, stoppekraner på kobber vannrør, åpne forkrommede vannrør til wc, servant og vaskemaskin og skjult vanntilkobling til dusjarmatur fra vegg på bad/wc. Kobber vannrør og stoppekraner i benkeskap på kjøkken.  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
PVC avløpsrør fra oppvaskkum til originalt støpejern avløpsrør i benkeskap på kjøkken.  
PVC avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad/wc. Felles soil -/avløpsrør er skjult, men dette er fra byggeår da det ikke er utført felles utskifting av disse i regi av borettslaget. Det er i 2016 utført rørrehabilitering i bygningen/borettslaget med strømpetrekking i avløpsrør.  
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på kjøkken inne i kjøkkenskap og ventil med avtrekk til luftekanal fra kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Tilstandsgrad er satt med referanse til byggeår.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Meget begrenset innsisert pga. av plassering av bereder under kjøkkenbenk.  
Automatsikringer i sikringssskap som er plassert i fellesgang.  
Innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.  
Pulverapparat og røykvarsler.

### Arealer

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

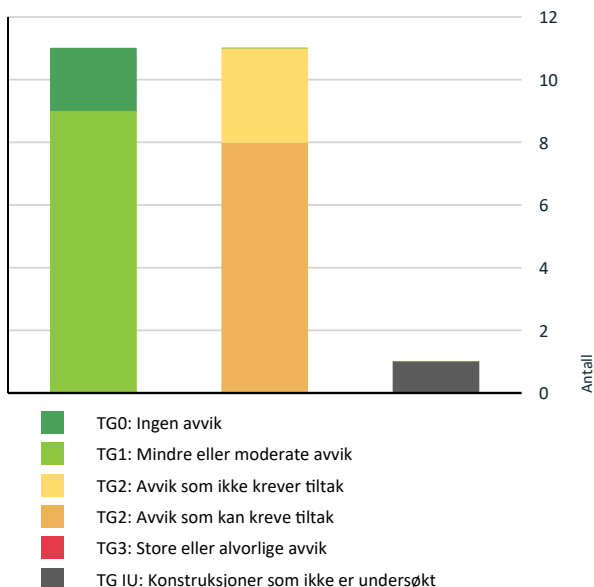
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

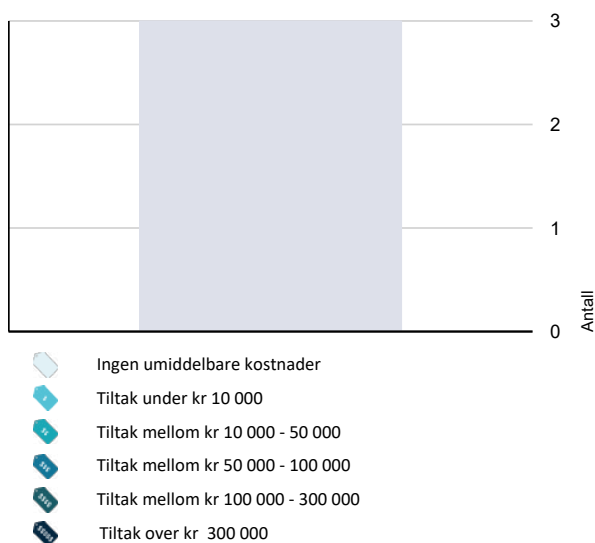
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

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

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

**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

**Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med innvendige malte trerammer, pulverlakkerte beslag på utside og 3-lags energiglass fra 2020.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Balkongdør med innvendige malte trerammer, pulverlakkerte beslag på utside og 3-lags energiglass fra 2020.  
Entredør klassifisert B30 - 40dB (brann- og lydklassifisering).

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong er utført med tregulv, forankret til bygning. Størrelse ca. 8 m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på 0,96m til overkant bunnskinne for innglassing og nivåforskjell til bakkeplan på 10,2m.

Utforming av rekkverk:  
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde  
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m  
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.  
Veggene har malte mdf plater og strie.  
Innvendige tak har malte plater.

**Årstall:** 2003      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Måleavvik:  
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:  
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

### TG 0 Radon

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

### TG 2 Pipe og ildsted

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.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Standardens krav tilsier at det skal være 2 synlige sider på lettlinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på murstein-/teglstenspipe. Dette er ikke mulig grunnet byggets utforming med plassering av pipeløp.

### TG 1 Innvendige dører

3-speils lakkerte formpressede innerdører i leiligheten og glassfelt i dør til kjøkken.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Malt originalt plassbygget skap i entre.  
Skyvedørgarderobe på begge soverommene.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE 4 > BAD

### Generell

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

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

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 4 > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

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

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Bom under et par tre veggfliser i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen øyeblikkelige tiltak.

## ETASJE 4 > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt (flis på flis i 2025). Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).  
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er målt stort sett rundt 10 mm fall på gulv utenfor dusjonen mot sluk.

Det registreres bomlyd på en gulvflis ved dør og en under servantskapet, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater og fallforhold utbedres. Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## ETASJE 4 > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plast hjelpesluk i dusjsonen og plast hovedsluk under servantskapet. Ingen synlig membran.

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.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Hovedsluk



Hjelpesluk

## ETASJE 4 > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og plass for vaskemaskin.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 4 > BAD

### TO 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

## ETASJE 4 > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

## KJØKKEN

### ETASJE 4 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.  
-Bruksmerker.

Årstall: 2003      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 4 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024      Kilde: Eier

## 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.

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Originalt kobber stigevannrør opp fra gulv, stoppekraner på kobber vannrør, åpne forkrommede vannrør til wc, servant og vaskemaskin og skjult vanntilkobling til dusjarmatur fra vegg på bad/wc. Kobber vannrør og stoppekraner i benkeskap på kjøkken.  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra oppvaskkum til originalt støpejern avløpsrør i benkeskap på kjøkken.  
PVC avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad/wc. Felles soil -/avløpsrør er skjult, men dette er fra byggeår da det ikke er utført felles utskifting av disse i regi av borettslaget. Det er i 2016 utført rørrehabilitering i bygningen/borettslaget med strømpetrekking i avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på kjøkken inne i kjøkkenskap og ventil med avtrekk til luftekanal fra kjøkken. Kapasitet og mengde luftutsifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Tilstandsgrad er satt med referanse til byggeår.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Meget begrenset inspisert pga. av plassering av bereder under kjøkkenbenk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen er mest trolig over 20 år.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder under benkeskap på kjøkken

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Automatsikringer i sikringskapp som er plassert i fellesgang. Innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Kilde forrige takst rapport.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Kilde forrige takst:**  
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.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll. Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.**



# Tilstandsrapport



Sikringsskap

## TO 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

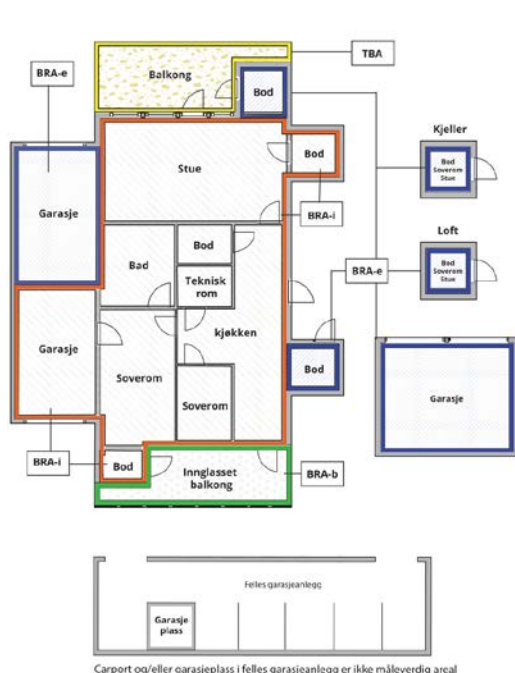
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	67		8	75	
Kjeller		5		5	
Loft		4		4	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>9</b>	<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod 1, Bod 2	
Loft		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

Takhøyde er ca. 245 cm.

BRA-e: Boder.

TBA: Balkong.

Tilgang til felles vaskerom, tørkerom og sykkel bod.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	67	8

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

S-rom: Innglasset balkong.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Kristine Før	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1153		0	23467.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Mekanikerveien 9

### Hjemmelshaver

Godlia Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4075/GODLIA BORETTSLAG	950146885	4075	OBOS	Før Kristine, Rajczak Michal Jan

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
331	5 900	23 270 31.12.2023	169 000 01.02.2025

### Kommentar

Opplysninger er gitt av forettingsfører

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

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

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Historikk

Regi nåværende 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
Fremtind	12565012			

### Kommentar

Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	14.09.2023		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brann- og redningsetaten	11.06.2024	Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH1428>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250063	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kristine Før	Michal Jan Rajczak
<b>Gateadresse</b>	
Mekanikerveien 9	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0683
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250063

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere salgsoppgave har det vært demontering av gammelt bad, skiftet ut hovedsluk, lagt banemembran, lagt hjelpesluk, lagt varmekabler, jordfeilbryter og føler, delvis omlegg av el-anlegg, armert påstøp av på gulv, flytende membran på veggene, flislagt gulv og vegger, opplegg til vaskemaskin, montert nytt toalett, vask og dusj, armaturer og garnityr. Vi har: - mikrosement på veggene(2023) - nye fliser på gulvet(2025).
Arbeid utført av	Apollon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	I følge tidligere salgsoppgave.
-------------	---------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Byggemeldt til borettslaget, i følge tidligere salgsoppgave.
-------------	--

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja, opplevde noe dårlig trekk i vedovn. Hatt tilsyn, ingen avvik.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Sprekk vegg stue.
-------------	-------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1008250063

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1008250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Før	82d2eb53654eb32e52afe3f c15cc5c1dcaecbb44	05.03.2025 20:29:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michal Jan Rajczak	70a92e9758cc684f8ddc2b 273924976736c6fe56	05.03.2025 20:32:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250063

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Mekanikerveien 9 - Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skøyenlia Linje 78A, 78B	4 min	0.3 km
Godlia Linje 2, 3	10 min	0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	28 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	8.7 km
Oslo Gardermoen	40 min	

## Skoler

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	10 min	0.7 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	12 min	0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	13 min	0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	18 min	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	20 min	1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min	1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min	2.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

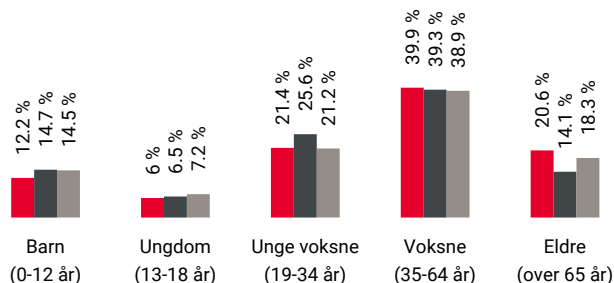
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min	0.6 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min	0.9 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min	0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Oppsal PostNord	8 min	0.6 km
Coop Extra Skøyenåsen Post i butikk, PostNord	14 min	1 km



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



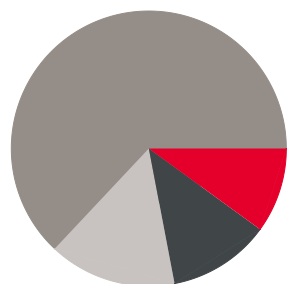
### Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

## Sport

	Godlia balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Trasop idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min	0.7 km
	Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	4 min	
	Mudo Tveita	26 min	

## Boligmasse



- 10% enebolig
- 12% rekkehus
- 63% blokk
- 15% annet

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

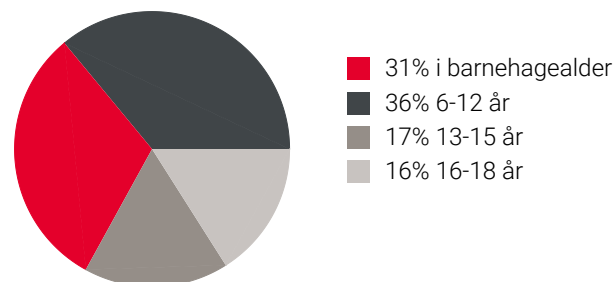
Sitat fra en lokalkjent



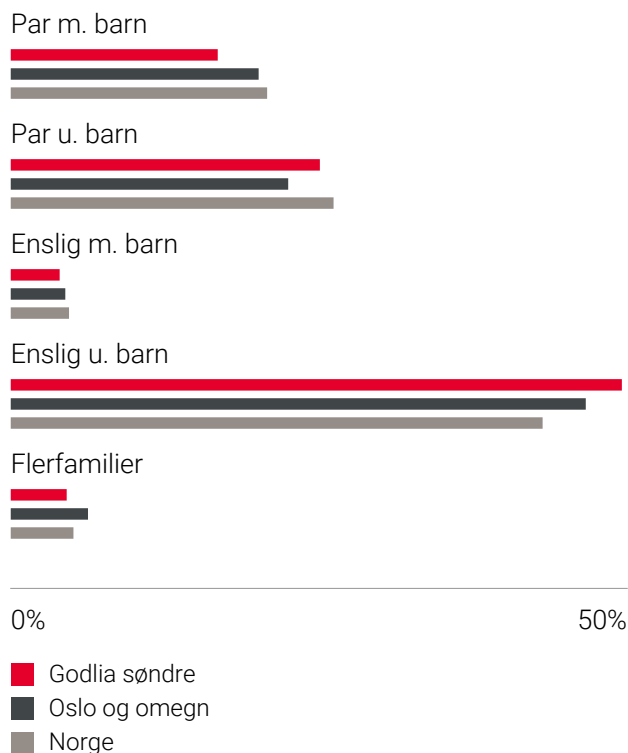
## Varer/Tjenester

	Oppsal Senter	16 min
	Boots apotek Oppsal	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

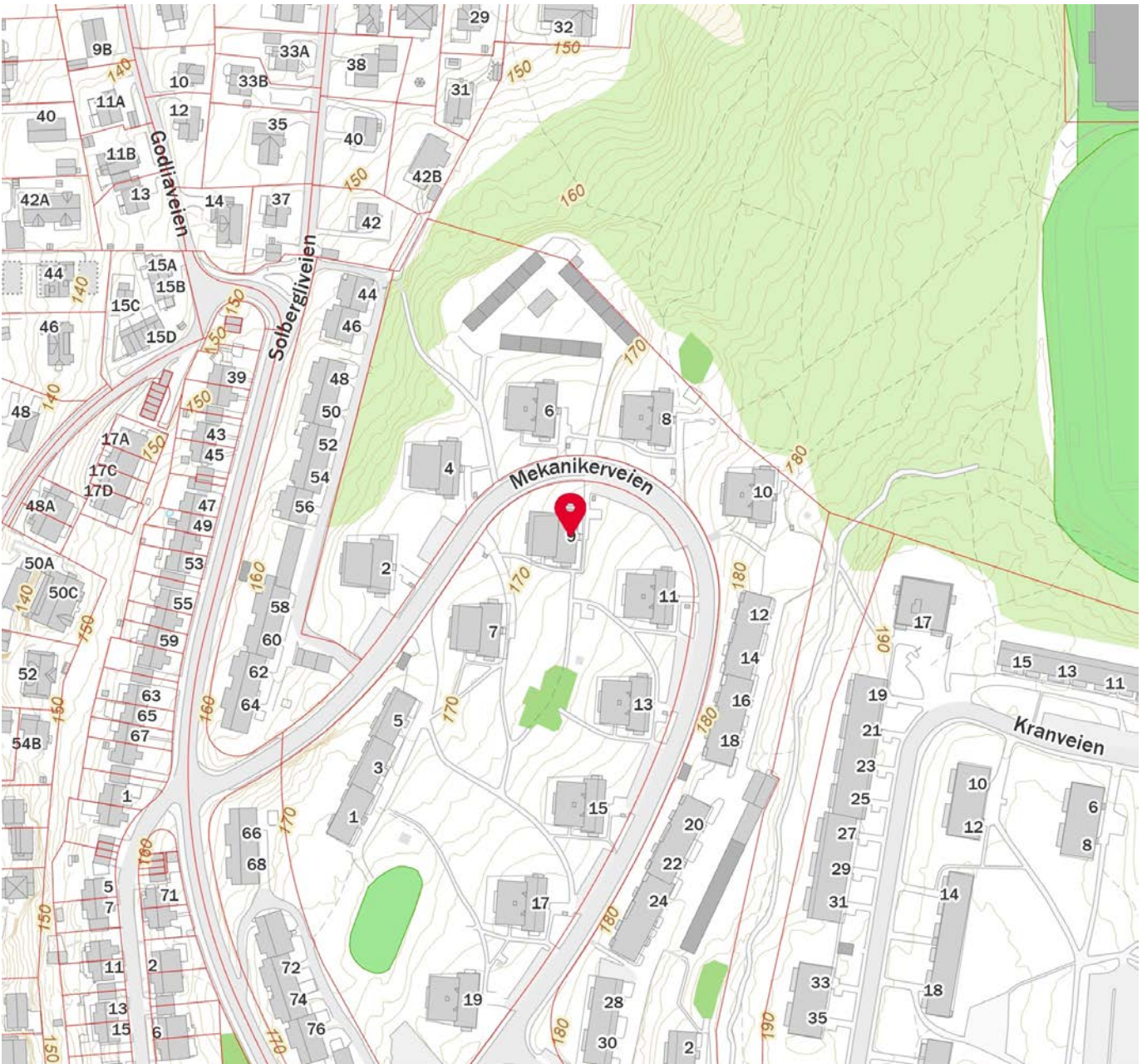
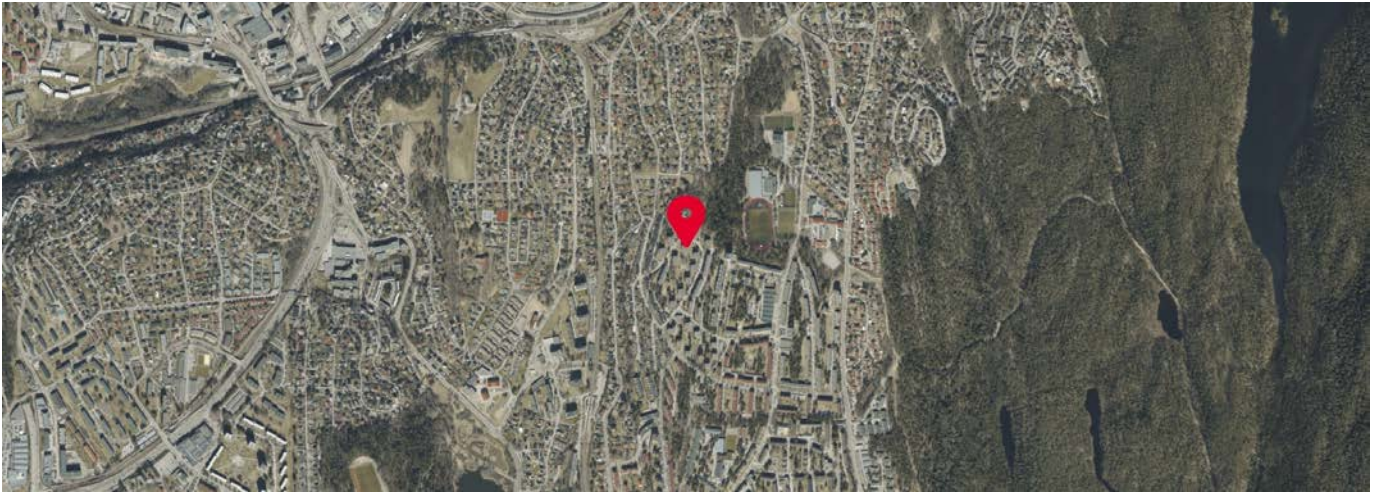



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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. Borettslaveren 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 borettslaverens eiendom. Det er borettslaverne 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 borettslaveres 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 borettslaverens eiendom. Det er borettslaverne 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 borettslaveres interesse at husordensreglene blir overholdt.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av fellesskapet. 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 borettslavers 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 strømppe, 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/avlesing er tillatt. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar

Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte parkeringsplasser. Det er forbudt å parkere utenom de oppmerkede og anviste plassene.

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

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

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

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

En må ha flyttet inn i borettslaget før man setter seg opp på ventelisten. Man må også disponere kjøretøy. Det er kun andelseier med ektefelle/samboer/partner som kan stå på listen og bli tildelt plass. Hybelbeboere kan ikke søke/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 fullt mulig å bytte plasser, men man må selv dekke OBOS sine kostnader for dette.

Ved midlertidig fraflytting disponere styret plassen.

## 7. SØPPEL.

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og vanlige poser til sortering av husholdningsavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer 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 tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene.

Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall ved Mekanikerveien 8. Spesialavfall skal ikke 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 merket med navn og dato for fjerning.



## Vedtekter

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Godlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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) Neker 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. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. Styret har for øvrig fullmakt til å justere ordensreglene ved behov. Rundskriv vedr. ordensregler som kommer underveis gjelder som en del av disse.

### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) Flytting av kjøkkenplassering.

Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan medføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgiving stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekksventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggeteknisk forskrift paragraf 13-2 skal kjøkken, sanitærom 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-antennene, 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 godkjenning fra relevant offentlig myndighet.

(5) Bygging av sluk/oppussing av bad. Sluuskifte kan medføre brudd på brannskille og krever da søknad til Plan- og bygningsetaten og oppnevning av en ansvarlig utførende, som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Oppussing som medfører sluskifte skal dokumenteres med foto av alt arbeid som utføres samt eventuell kopi av godkjent søknad fra Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for tekniske løsninger i tiltaket. Våre avløpsrør er trukket innvendig med strømppe, 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, sikringskap 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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



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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og 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 besluttet 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 forretningsfører 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 framtreddende 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.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 150  
Godlia Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Godlia Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/150>

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Annen informasjon - bruk av manuelle stemmesedler

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

### Saker til behandling

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

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Godlia Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Michael Winnem fra Obos er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Grethe Karin Tvedt er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0150 Årsrapport.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

---

Sak 6

## Forslag om utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene

**Forslag fremmet av:**

May Silvy Nilsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

### Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene

---

Sak 7

### Forslag om utbedring av skadet asfalt

Forslag fremmet av:

May Silvy Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at borettslaget utbedrer skadet asfalt med ordentlig asfalt

---

Sak 8

### Oppussing av bad i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

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

Forslag fremmet av:

Gry Tollefsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Iren Svaleng

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Nina Sandmo
- Sven Thorbjørnsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

**Vedlegg**

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shimron Mohd

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cybele Bøttger Hebæk

### Vedlegg

1. Tom side.pdf

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Sven Thorbjørnsen

Mekanikerveien 9

Varadelegert  
Håvard Magne Fagervoll

Mekanikerveien 11

#### Valgkomiteen

Sanja Aleksic Flåten

Mekanikerveien 13

Shimron Sohal Mohd

Mekanikerveien 16

May-Sylvi Nilsen

Mekanikerveien 24

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [godlia@styrommet.no](mailto:godlia@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Voksenutvalget

Kåre Nyland – Turid Nyland – Petra L. Øvergård

#### Barneutvalg

Helene Nguien

#### Garasjeutvalg

Frank Herner – Svein Osland

### **Generelle opplysninger om Godlia Borettslag**

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.

Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950146885, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144          1153    1154

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

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

Godlia Borettslag har 2 ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid 2023**

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

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

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

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

#### **NYTT LÅSSYSTEM**

Det er nå installert nytt låssystem i alle blokkene.

#### **ENERGIKARTLEGGING SOLCELLEPANELER**

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

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

#### LADEPLASSER

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

#### DUGNAD

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

#### NYE VINDUER

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

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

#### LADESTASJONER ANEO

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

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

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

#### FELLES LADEPLASSER.

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

Det 6 felles ladeplasser.

#### FIBERANLEGGET

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



## VAKTMESTERE

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

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

## EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING + BEBOERMØTE

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

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

## ELVIA OG OV ROMMENE

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

## BORETTSLAGETS BIL

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

## OVERSIKT OVER ILDSTEDER

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

## BRANNVINDUER

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

## NYTT LÅSSYSTEM

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

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

## BRANNINSTRUKS

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

## RULLGARDINENE PÅ BALKONGENE

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

Det ble sendt ut informasjon om dette.

## MALT TAKENE PÅ INNGANGSPARTIENE I PADDEBLOKKENE.

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

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

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

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

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

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

## ARBEIDSLAGET

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

## HVA STYRET VIL GJØRE I 2024.

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

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

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

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

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

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

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

### Felleskostnader

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

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

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslo, 4. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>7 467 483</b>	<b>4 973 440</b>	<b>7 467 483</b>	<b>6 149 984</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 120 343	4 595 729	1 663 000	199 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 416 899	351 167	325 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -918 750	-41 705	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 830 731	-2 233 500	-282 000	-1 752 000
Innsk. øremerk. bankkto	-184 210	-177 648	0	0
Uttak øremerk. bankkto	78 949	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 317 500</b>	<b>2 494 043</b>	<b>1 706 000</b>	<b>-1 553 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 149 984</b>	<b>7 467 483</b>	<b>9 173 483</b>	<b>4 596 984</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

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

Pantstillelse	24	94 439 900	94 439 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Godlia Borettslag

Iren Svaleng/s/

Håvard Magne Fagervoll/s/ Inger Hansen/s/

Sven Thorbjørnsen/s/

Bente Nina Sandmo/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*mesteparten av dette refunderes av forsikringen

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

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

**KOSTNADER GARASJER**

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

<b>SUM GARASJER</b>	<b>37 676</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

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

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

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

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

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1153 og 1154.

Tjenesteleilighet nr. 1056 er solgt i 2019.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS (ovf fra Eika Boligkreditt AS)

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 30 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-56 779 718</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-1 862 000
Opprinnelig 2003	-5 900

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

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

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

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

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

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

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

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Vidusutskifting	Vindusutskiftningen ble utført av Selvaag Prosjekt.
2014 - 2014	Piperehabilitering	Piperehabilitering av alle pipeløp.
2014 - 2017	Rørrehabilitering (OLIMB)	Innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning).
2011 - 2011	Balkonginnglassing	Ny innglassing for alle balkongene ble inninstallert i 2011. Det var svakheter med det gamle systemet.
2011 - 2011	Nytt postlåssystem i alle oppgangene	
2010 - 2010	Oppgradering utomhus	Gjennomført drenering, beplantning, nye lekeapparat, nye sykkelstativ.

2010 - 2010	Tak, kloakkrør, utomhus, trefelling	Utbedring av tak, utskifting av avløpsrør, opparbeidelse av skråningen, beplantning, ny kantstein, trefelling (ved garasjenområdet)
2008 - 2009	Utomhus, avløpsrør, isolering	Restaurert utetrapper med skifer, utskifting av avløpsrør, trefelling, isolering av tak og bytte at takpapp
2007 - 2007	Trefelling, snøfanger, solavskjerming	Trefelling. Montert snøfangere. Solavskjerming.
2006 - 2006	Oppgradering utomhus	Avsluttet opparbeiding av plener og utearealer
2005 - 2005	Nye balkong, utomhus, vaskeri	Avsluttet utskifting av balkonger, drenering rundt blokkene, opparbeidelse av utearealer med nye gangveier, utskifting av vaskemaskiner
2004 - 2004	Utomhus, nye balkonger	Påbegynt utskifting av balkonger, drenering rundt blokkene
2003 - 2003	Nye garasjeporter, utomhus	Opparbeider gangvei og trapp med varmekabler ved Mekanikerveien 10, Utskifting av samtlige garasjeporter
2002 - 2003	Oppgrad. vaskeri og søppelrom	Utskifting av vaskemaskiner Utskifting av søppelromsdører
2001 - 2001	El-arbeid, ny hovedtavle	Oppgradering av elektrisk anlegg, Utskifting av hovedtavler og sikringskap
2000 - 2000	Oppussing av oppganger	Oppussing av samtlige oppganger

## Innstilling fra valgkomiteen i Godlia borettslag 2024:

Arbeidet i valgkomiteen har i år vært særlig utfordrende da det har vært svært få som har meldt interesse for de ulike vervene som er på valg under årets generalforsamling. Det har faktisk kun vært to henvendelser totalt til valgkomiteen med kandidater som har vært interessert i å stille til de ulike vervene. Årets innstilling bærer derfor preg av dette og heldigvis ønsker mange av de som har fylt vervene til nå å stille til gjenvalg også i år. I så måte er vi i borettslaget veldig heldige med at disse ønsker å fortsatt stille seg disponible til disse vervene. Dersom tilfellet hadde vært motsatt kunne borettslaget havnet i en situasjon hvor valgkomiteen hadde måttet innstille eksterne kandidater til de ulike vervene. Med dette sagt her følger valgkomiteens innstilling for 2024:

**Styreleder:** Iren Svaleng Adresse: Filerveien 3, 0684 Oslo. Innstilles for 2 år.

**Nestleder:** Bente Nina Sandmo Adresse: Mekanikerveien 4, 0693 Oslo. Innstilles for 2 år.

**Styremedlem:** Sven Thorbjørnsen Adresse: Mekanikerveien 9, 0683 Oslo. Innstilles for 2 år.

**Varamedlem:** Inger-Anita Lie Adresse: Filerveien 2, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

**Varamedlem:** Cybele Bøttger Hebæk Adresse: Mekanikerveien 26, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

**Varamedlem:** Marianne Nyborg Adresse: Mekanikerveien 8, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

**Varamedlem:** Tor Amundsen Adresse: Mekanikerveien 8, 0683 Oslo. Innstilles for 1 år.

(Tor Amundsen har ikke bekreftet overfor valgkomiteen at han ønsker å stille til gjenvalg, dersom han ikke ønsker dette har Shimron Mohd Adresse: Mekanikerveien 16, 0683 Oslo fra valgkomiteen sagt at han kan tre inn i rollen)

Tom side

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 14.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.05.24

Selskapsnummer: 150 Selskapsnavn: Godlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Michael Winnem fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Grethe Karin Tvedt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Forslag om utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene**

Årsmøte vedtar utbedring / vedlikehold av oppgangs dørene

For

Mot

**Sak 7 Forslag om utbedring av skadet asfalt**

Årsmøte vedtar at borettslaget utbedrer skadet asfalt med ordentlig asfalt

For

Mot

**Sak 8 Oppussing av bad i borettslaget**

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

For

Mot

**Sak 9 Styret undersøker priser på utbyting av hovedinngangsdører i alle oppganger, og vurdere i forhold til kostnader og budsjet.**

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

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Iren Svaleng

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Bente Nina Sandmo

Sven Thorbjørnsen

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Cybele Bøttger Hebæk

Inger-Anita Lie

Marianne Nyborg

Shimron Mohd

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

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Shimron Mohd

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Cybele Bøttger Hebæk



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 150  
GODLIA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i GODLIA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. januar kl. 09:00 og lukker 23. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/150>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Til deg som stemmer manuelt/på stemmeseddel

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i GODLIA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Vår rådgiver hos Obos Michael Winnem stiller som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Michael Winnem fra Obos er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Grethe K. Tvedt er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

Når det er nevnt så er det slik at:

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

### **Styrets innstilling**

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

### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 5

## **Garasjeutvalget tildeling av honorar.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dessverre så ble denne saken glemt på siste generalforsamling.



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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 6

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

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling:**

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 7

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

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble ikke valgt noen til valgkomiteen eller barneutvalget på siste generalforsamling.

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

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling til foreløpig valgkomite.

Nina Bryne, Mekanikerveien 26

Elisabeth N. Pedersen, Mekanikervn. 16.

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

#### **Forslag til barneutvalget.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Disse stiller som kandidater i barneutvalget:

Cybele Bøttger Heibæk, Mekanikervn. 26

Fatma Hasan Ali Mejalli, Mekanikervn. 7.

#### **Forslag til vedtak**

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

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.01.25

Selskapsnummer: 150 Selskapsnavn: GODLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

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

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

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

For

Mot

**Sak 5 Garasjeutvalget tildeling av honorar.**

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

For

Mot

**Sak 6 Vedr. utbetaling av styrehonorar til ekstern styreleder.**

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

For

Mot

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

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

For

Mot

**Sak 8 Forslag til barneutvalget.**

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

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Mekanikerveien 9  
0683 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre