PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

MEKANIKERVEIEN 2

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

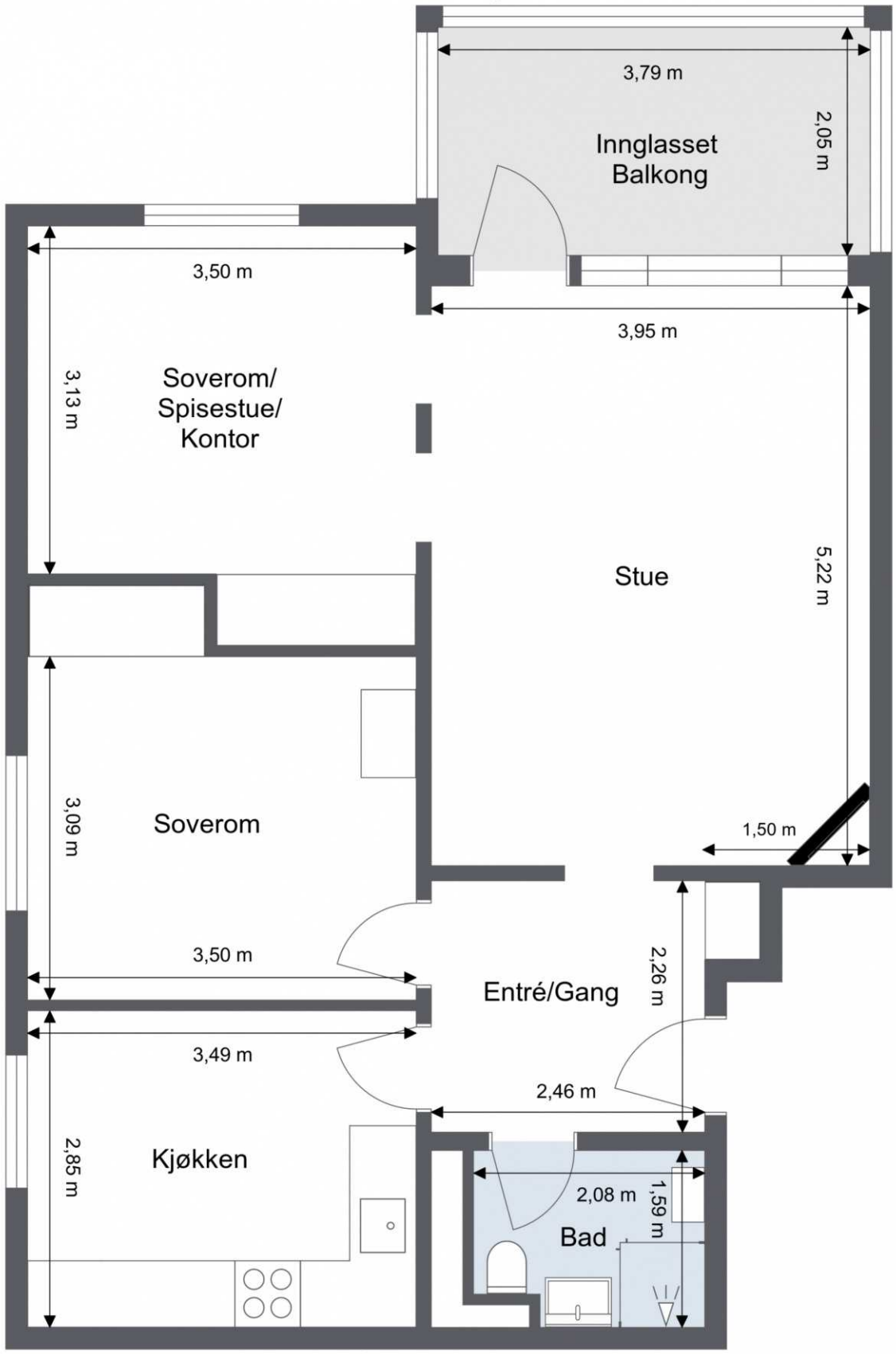
Vedtekter og eventuelle husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Mekanikerveien 2
4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Mekanikerveien 2, 0683 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1154

Andelsnummer 306

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



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26023 **Referansenummer:** SB2133

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningens 4. etasje.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Eldre hjørne kamin i stuen for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder opplyst å være plassert i leiligheten.

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, opplyst å være fra 2004.
Integrert platetopp og stekeovn.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2018.
Veggmontert klossett og nedsenket dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin ved fjerning av høyskap.

Utgang fra stue til innglasset balkong .

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

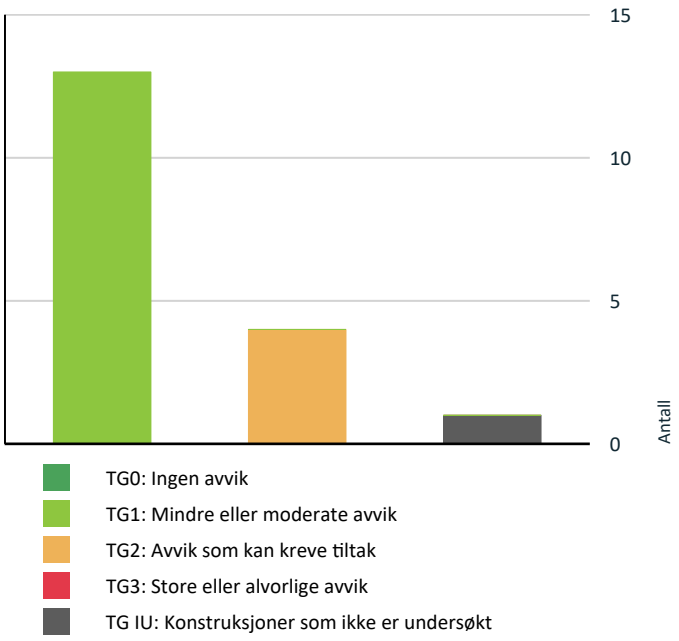
3-roms leilighet med innglasset balkong, i 4.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- Opprinnelig soverom med adkomst fra stue brukes i dag som kontor/spisestue.
Det er åpnet opp deler av veggen og tidligere dør er fjernet.
Ved tetting av vegg og innsettning av dør vil dette rommet kunne brukes som ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong, i 4.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG, I 4.ETASJE



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Utvendig aluminiumsprofiler.

Skiftet i regi av borettslaget.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2020.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Det er lagt tremmer på dekke.
Rekkverk i aluminium/stål med plater/glass. Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.
Innvendige rullgardiner.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Yttervegger i mur, forblendet med steinlagte fasadeplater samt utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Motstående pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

Bygningen ble oppført i 1960 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang og kjøkkenet.
Laminat gulv på soverom.
Ellers 2-stavs parkett.

Vegger:
Malt strie og glatte, malte flater.

Himlinger:
Folierte himlingsplater i entrè/gang.
Ellers glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe slitasje på parkett gulv, samt noen merker i gulv på kontor/spisestue.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Tilstandsrapport

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Eldre hjørne kamin i stuen for vedfyring.
Steinplate under/foran kamin.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Det anbefales å fjerne strie over og på siden av kaminen.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør til baderom.
Original innedører til soverom og kjøkken.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre dører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap i entrè/gang, soverom og kontor/spisestue.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyses å være fra 2018 i regi av eier.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Arbeid er utført av Comfort Bryn AS

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,25 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk i dusjsonen, målt til 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsrapport

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran under klemring.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin, hvis man fjerner høyskap.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

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.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2004, opplyst av eier.
Glatte fronter, noen vitrine fronter med frostet glass.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplate på vegg over benk.
Lys på vegg under overskap.
Integrert platetopp og stekeovn.
Plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i under kum på kjøkken og under servant på bad.

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert ved toalegg bakminspeksjonsluke.
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i hjørne på kjøkkenet.
Ukjent størrelse, opplyst å være fra 2004.

–

Det er montert waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved oppføring av bereder.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

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

I henhold til alder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner.
Varmekabler i badegulv.

Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

Tilstandsrapport

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, 2004 og 2018- Utført av Elektriker'n Madsen (2004) og Elektriker Gruppen (2018).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det ble påvist ujordet stikkontakter i boligen.
Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

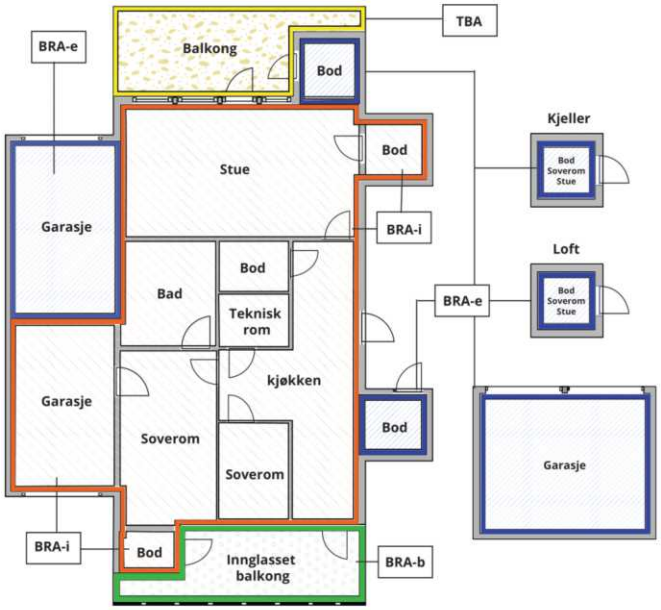
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong, i 4.etasje

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4.Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, kontor/spisestue		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller		Boder	

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, kontor/spisestue og stue.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 8 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 4,2 m².

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2 m² og 3 m².

Boder er merket med nr. 4050.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Opprinnelig soverom ved stue brukes i dag som kontor/spisestue, døren til rommet var fjernet på befaring.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Opprinnelig soverom med adkomst fra stue brukes i dag som kontor/spisestue.
Det er åpnet opp deler av veggen og tidligere dør er fjernet.
Ved tetting av vegg og innsettning av dør vil dette rommet kunne brukes som ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med innglasset balkong, i 4.etasje	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Irma Pinxsterhuis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1154	0	0	25500.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mekanikerveien 2

Hjemmelshaver
Godlia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4050/Godlia Borettslag	950146885	4050	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Irma Pinxsterhuis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
306	5 400

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4.etasje med innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal/Godlia, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.

Om tomten

Felles eiet tomt på 25500,3 m²
Fellesarealene og tomten er hellende mot vest og er dels natur-/ dels opparbeidet med trær, beplantning, plener, lekearealer og asfalterte internveier.

Borettslagets har 148 biloppstillingsplasser og 73 garasjer som leies ut etter ventelister.
Noen av parkeringsplassene har opplegg for lading av EL-kjøretøy.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 329,– pr. mnd (opplyst av selger).

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området generelt består i hovedsak av lavblokker og rekkehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i1960 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1960 og tomten ble kjøpt i 1986.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	12565012	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260006

Selger 1 navn
Irma Pinxsterhuis

Gateadresse
Mekanikerveien 2

Poststed	Postnr
OSLO	0683

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.: NEF1001

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

Document reference: 183260006

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av bad. Ulike faglærte håndverkere ble kontraktert av Comfort og utførte arbeidet.
Arbeid utført av	Comfort Bryn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt ble utført i henhold til byggebransjens våtromsnorm.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying ble utført i hele borettslaget. Ferdigstilt i 2014.
Arbeid utført av	Olimb

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker'n Madsen utførte arbeid ifm. med nytt kjøkken og varmvannsbereder. Elektriker Gruppen utførte arbeid ifm. renovering av bad.
Arbeid utført av	Elektriker'n Madsen (2004) og Elektriker Gruppen (2018)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hafslund Nett i oktober 2007 (kontroll av elektrisk anlegg).

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

Document reference: 183260006

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Balco installerte verandaer i borettslaget i 2004. Tak ble også utbedret i oppdrag av borettslaget (ca. 2009).
Arbeid utført av	Balco (veranda)

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: 183260006

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 183260006

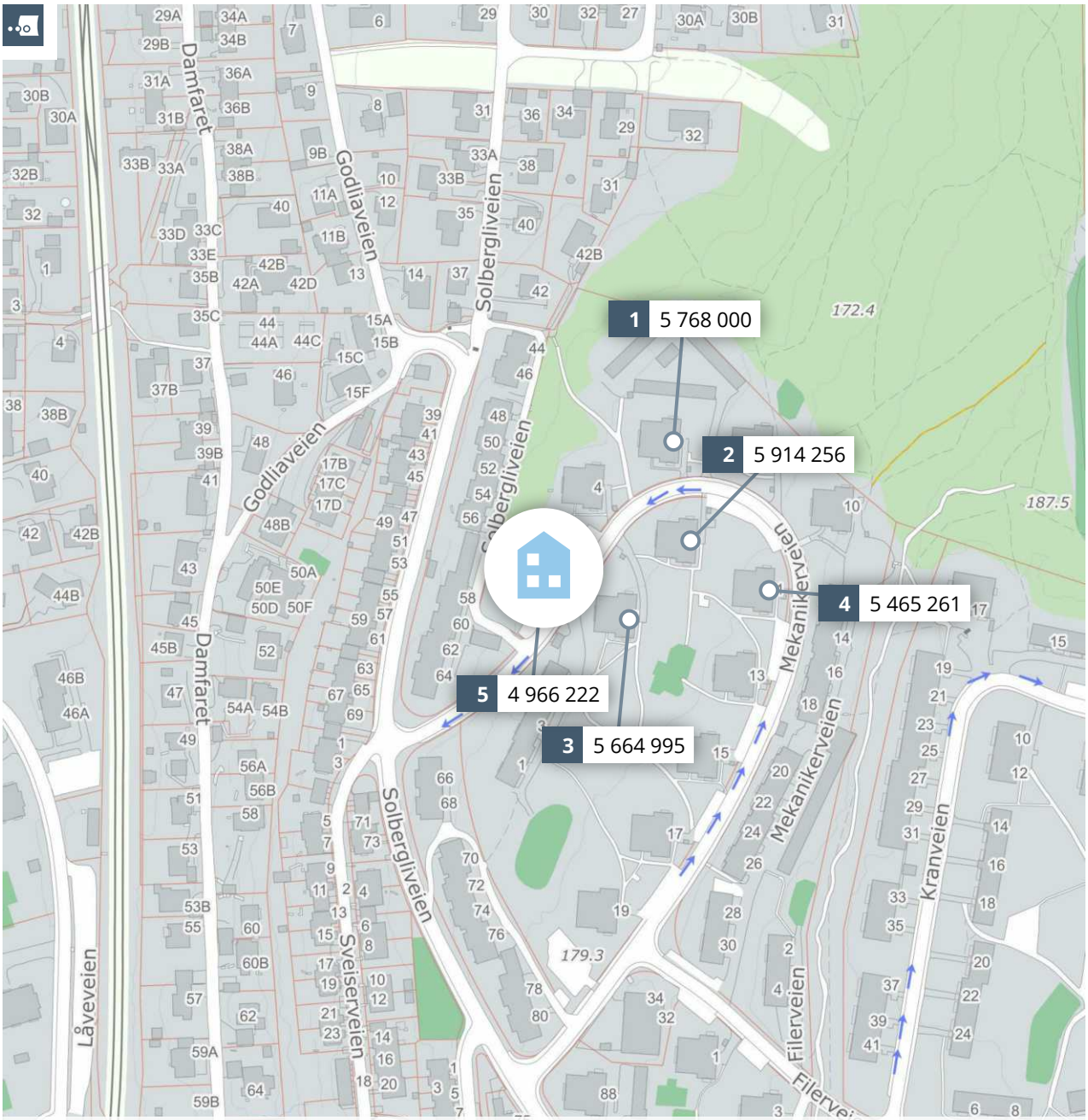
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irma Pinxsterhuis	ea80b73c927f4427552ab3e8c624faf5a9b46a40	26.01.2026 10:01:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

MEKANIKERVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mekanikerveien 2, 0683 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 144 BNR 1154 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

4 990 000

163 743	5 153 743	75 790
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 329
Formue	23 270
Soverom	-
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mekanikerveien 6									
	68 m²	1962	3. etg	2 sov	26.06.2025	4 990 000	**5 600 000**	168 000	5 768 000	**84 824**
2	Mekanikerveien 9									
	67 m²	1962	2. etg	2 sov	23.03.2026	4 750 000	**5 750 000**	164 256	5 914 256	**88 272**
3	Mekanikerveien 7									
	68 m²	1960	3. etg	2 sov	24.11.2025	4 990 000	**5 500 000**	164 995	5 664 995	**83 309**
4	Mekanikerveien 11									
	68 m²	1960	4. etg	2 sov	11.11.2025	4 990 000	**5 300 000**	165 261	5 465 261	**80 371**
5	Mekanikerveien 2									
	68 m²	1960	4. etg	2 sov	15.09.2025	4 300 000	**4 800 000**	166 222	4 966 222	**73 033**

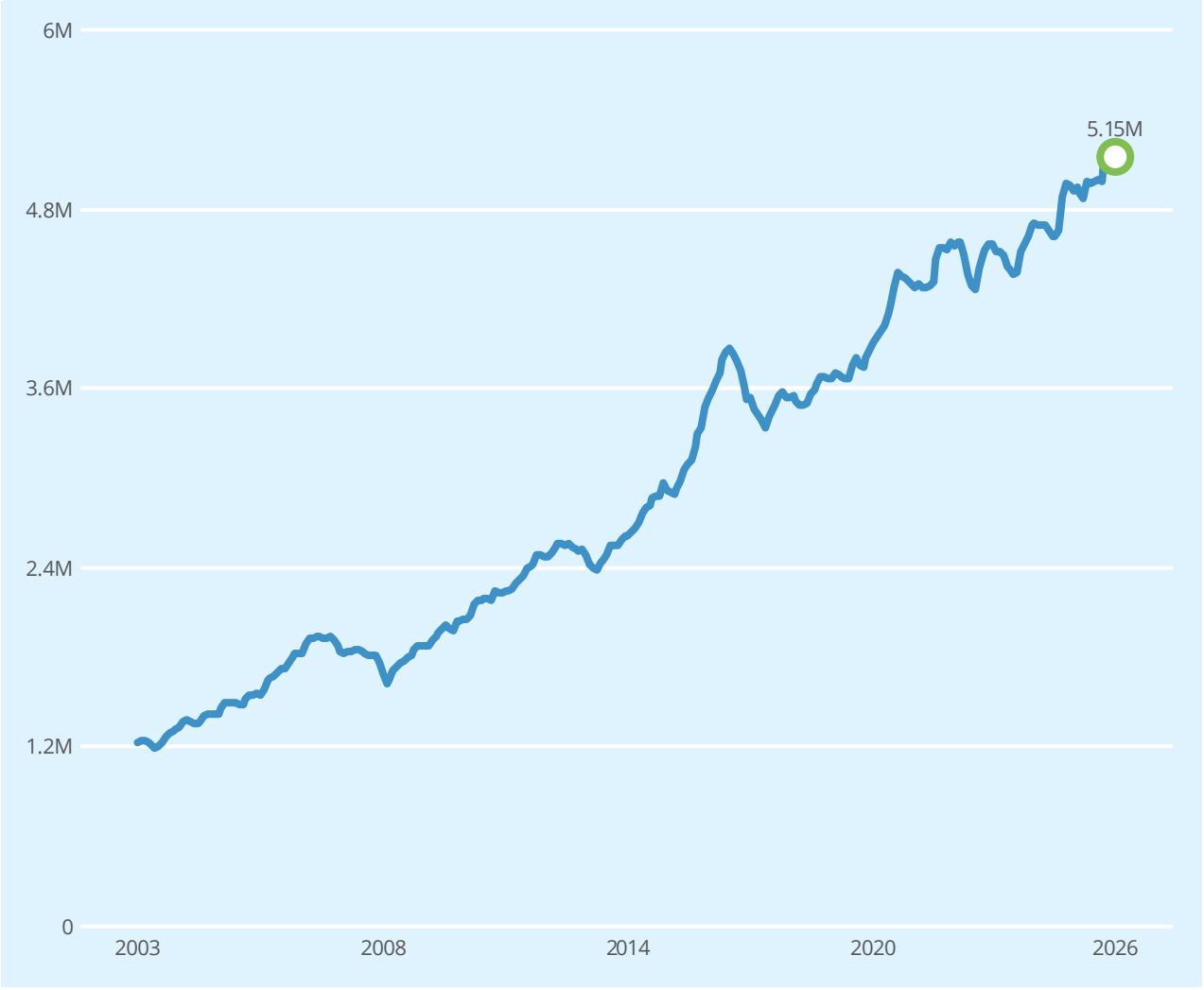
Mekanikerveien 2 er en lys toppleilighet med vestvendt balkong og svært gode solforhold. Boligen ligger i toppetasjen (4. etasje) og har en god planløsning med utgang fra stuen til en innglasset balkong på ca. 8 kvm. Her bor du i et populært borettslag på Oppsal med store grøntarealer, rett i nærheten av både kollektivtransport, sentre og Østmarka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

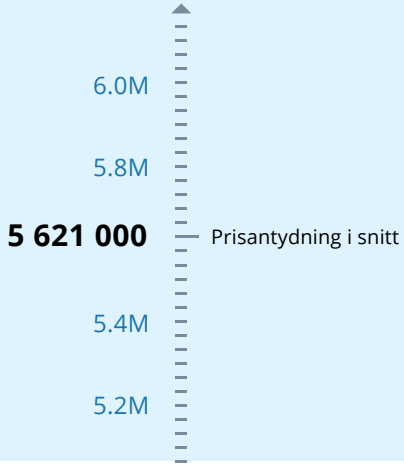
1
2
3
4
5
6
7

+13 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SKØYENÅSEN grunnkrets nå

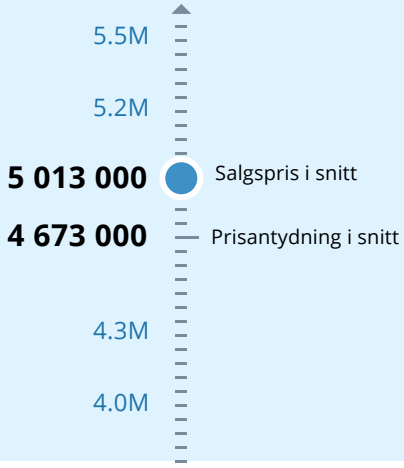
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i SKØYENÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

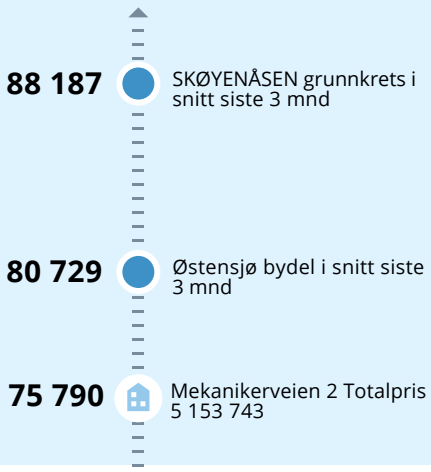
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

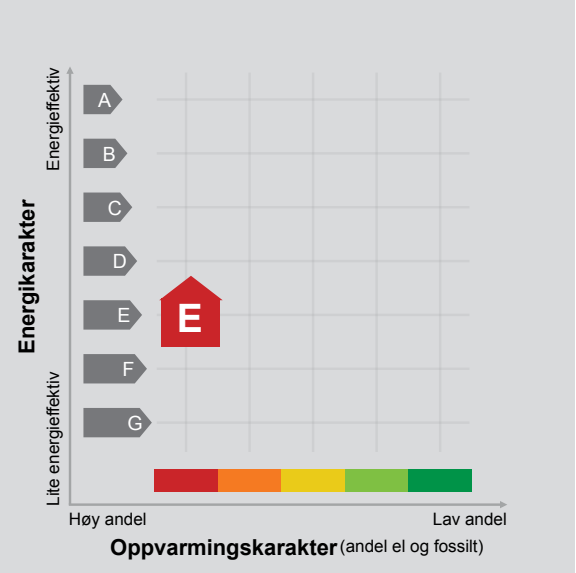
for 6.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GODLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323255
Merkenummer	Energiattest-2025-212082
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Mekanikervägen

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Adrian Rustan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Adrian.rustan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260006 . Vår ref.: 0150-1-4050 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Godlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950146885
Andelseier:	Pinxsterhuis, Irma
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4050
Adresse:	Mekanikerveien 2, 0683 OSLO
Andelsnummer:	306
Gnr.	144
Bnr.	1154

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Garasje følger leiligheten: Nei. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Garasjeutvalget ved Svein Osland - tlf 91 58 02 87 eller svein.osland@gmail.com. Parkering følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter venteliste og annsienitet. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod i kjelleren følger leiligheten. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester som kontaktes via e-post: vaktmester@godlia.no 01.07.20 inngikk Borettslaget ny avtale om bredbånd og TV med Homenet. Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207530964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	24 951 951,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046

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

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207826375
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	16 921 181,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	11 239 374,00
Innfrielsesdato:	30.06.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 328,96,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto renter	154,48	
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto avdrag	239,89	
Felleskostnader	3 934,60	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	631,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 637,-
Annen formue:	23 270,-
Gjeld:	169 798,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530964
Restsaldo:	76 793,46
Kapitalkostnader:	494,75
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207826375
Restsaldo:	52 070,72
Kapitalkostnader:	311,78
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203231
Restsaldo:	34 879,10
Kapitalkostnader:	387,62
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 743,28,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 150
GODLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GODLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/150

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GODLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Iren Svaleng er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Grethe K. Tvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Styrets innstilling

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

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

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

Tidsbruk og forpliktelser Styrearbeid kan være tidkrevende, spesielt i større borettslag. Rettferdig

2. kompensasjon for tiden som investeres er derfor viktig.

Redusere utskiftning og sikre kontinuitet Et adekvat honorar kan bidra til lavere utskiftning i styret, noe

3. som sikrer kontinuitet og opparbeidet erfaring.

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

4. og 1 800 kroner per enhet som vil utgjøre kr. 516.000,- - kr. 619.200,- i året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

Sak 6

Godtgjørelse til garasjeutvalget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler beløpet.

Forslag til vedtak

Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,-.

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Kristian Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene

---

Sak 8

Omgjøring av husordensreglene når det gjelder musikkøving fra Steinar Tvedt.

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 3.4 musikkøving gjøres om iht. forslaget

---

Sak 9

Nytt forslag fra Steinar Tvedt ved vedtektenes pkt 8 og 9

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

At dette gjøres om i vedtektene.

Sak 10

Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Borettslag (borettslagsloven)

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektsendringen.

Sak 11

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

Forslag fremmet av:
Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Departementet har klart konkluderer med at slik innsynsrett ikke finnes.

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

Styrets innstilling.

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektstilføyelsen.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cybele Bøttger Hebæk
- Eivind Andrè Frydenberg-Hauger

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

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

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bente Nina Sandmo

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

- Cybele Bøttger Hebæk

Sak 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Nora Pedersen

- Nina Merete Bryne

Styrets årsrapport

Styrets arbeid for 2024.

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

ASFALTERING OG NOEN TRAPPER.

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

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

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

KONTROLL AV VINDUER.

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

VEDR. VENTILASJONSKANALENE.

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

UTVENDIG VANNLLEKKASJE I MEKANIKERVN. 3.

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

TILSYN PÅ PIPENE FRA BRANN- OG REDNINGSETATEN.

Rapportene vi har fått tilbake er at alt er OK.

NY MASKINER I VASKERIENE.

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

BYTTE AV ALLE GELENDRE UTE.

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

TILBAKEBETALING AV INNSKUDD GARASJER.

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

EL.BIL LADERE.

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

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

dette som de trodde.

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

YTTERDØRENE TIL BLOKKKENE.

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

STYREROMMET/MØTEROMMET.

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

VAKTMESTRENES KONTOR OG MØTEROM.

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

UTEOMRÅDET.

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

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

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

BALKONGTAKENE SOM LEKKER.

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

TETTE RØR.

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

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

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

DUGNAD PÅ VÅREN.

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

JULEGRANTENNING.

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

JULETRÆR.

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

ARBEID SOM SKAL GJØRES 2025.

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

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

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

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

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

Generelle opplysninger om Godlia Borettslag

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.

Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 950146885, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 144 1153 1154

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

Godlia Borettslag har 2 ansatte.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

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

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

Oslo, 11.03.2025
Styret i Godlia Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	14 187 024
Parkering	324 147
Tillegg fryseboks	8 120
Ytterdør	3 840
Kjellerlokale	2 520
Kapitalkostnader på IN-lån	1 530 351
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 680
Overført til kapitalkostnader	-1 539 031
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 525 651**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-67 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 457 751**

NOTE: 3

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

NOTE: 4

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

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

NOTE: 10
GARASJER

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

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

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS (ovf fra Eika Boligkreditt AS)		
Renter 31.12: 5,59%, løpetid 30 år		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
Opprinnelig 2005	-26 486 658	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 227 045	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	832 513	
Nedbetalt tidligere, IN	222 034	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-12 205 066
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-31 861 448	
Nedbetalt tidligere	5 693 504	
Nedbetalt i år	584 571	
		-25 583 373

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

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

Opprinnelig 2019	-8 010 000	
Opprinnelig 2020	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 435 805	
Nedbetalt i år	313 473	
		-17 260 722
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-55 049 161**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 150 **Selskapsnavn:** GODLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Iren Svaleng er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Grethe K. Tvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse til garasjeutvalget.

Garasjeutvalget tilgodeses med kr. 8.000,-.

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe inn strykebrett og -jern til fellesvaskeriene

☐ For

☐ Mot

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

Husordensreglenes pkt 3.4 musikkøving gjøres om iht. forslaget

☐ For

☐ Mot

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

At dette gjøres om i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektsendringen.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen vedtar denne vedtektstilføyelsen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 4 skal velges)

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

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bente Nina Sandmo

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Cybele Bøttger Hebæk

Sak 14 Valg av valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GODLIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Godtgjørelse til garasjeutvalget.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler beløpet.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Kristian Larsen

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

10. Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

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

Styrets innstilling
Borettslag (borettslagsloven)

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

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

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

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

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

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

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

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

Departementet har klart konkluderer med at slik innsynsrett ikke finnes.

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

Styrets innstilling.

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

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

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

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Nina Sandmo (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Nina Sandmo

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cybele Bøttger Hebæk (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cybele Bøttger Hebæk

14. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Nina Merete Bryne
Elisabeth Nora Pedersen

Protokoll til årsmøte 2025 for GODLIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Godtgjørelse til garasjeutvalget.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler beløpet.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Kristian Larsen

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Steinar Tvedt i Mekanikervn. 17.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

10. Fordeling av styrets honorar til hver enkelt styremedlem.

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

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

Styrets innstilling
Borettslag (borettslagsloven)

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

Fremmet av: Steinar Tvedt, Mekanikervn. 17.

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

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

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

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

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

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

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

Departementet har klart konkluderer med at slik innsynsrett ikke finnes.

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

Styrets innstilling.

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

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

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

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Nina Sandmo (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Nina Sandmo

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cybele Bøttger Hebæk (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cybele Bøttger Hebæk

14. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Nina Merete Bryne
Elisabeth Nora Pedersen

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler for Godlia Borettslag

Vedtatt 9. april 2003.
Endret på generalforsamling 24. april 2017 og 19. mai 2021. Sist endret på ekstraordinær Generalforsamling 22.11.2023.

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

2. GENERELLE REGLER.

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

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

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

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

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

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

3. OM GODT NABOSKAP.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Lufting må ikke skje gjennom entredør.

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

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

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

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

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

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

4. ALMINNELIG ORDENSREGLER.

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

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

3. Renhold av fellesarealer utføres av innleid renholdsfirma.

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

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

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

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

5. OPPUSSING/OMBYGGING AV LEILIGHET.

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

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

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

4 Brannvegg/pipeløp. Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt med mindre det innhentes godkjennelse fra relevant offentlig myndighet.

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

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

Alt elektrisk arbeid må utføres av godkjent aut.firma.

Flytting av kjøkkenplassering.

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

6. PARKERING.

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

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

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

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

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

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

Regler for de som står på venteliste:

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

Ved midlertidig fraflytting disponere styret plassen.

7. SØPPEL.

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og vanlige poser til sortering av husholdningsavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.
Sjaktene og søppelhusene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillat å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene.
Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall ved Mekanikerveien 8. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.
Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

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

Mekanikerveien 2

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenlia Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Godlia Linje 2, 3	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min 0.9 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	10 min
Coop Extra Skøyenåsen	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	15 min
Boots apotek Oppsal	15 min
Tveita Vinmonopol	17 min

SPORT

Trasop idrettspark	6 min
Godlia balløkke	6 min
Feel24 Oppsal	4 min
EVO Teisen	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mekanikerveien 2, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1154, andelsnr. 306 i GODLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Adrian Varly Rustan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 953 04 849

E-post: adrian.rustan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
