



PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

MEKANIKERVEIEN 8

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

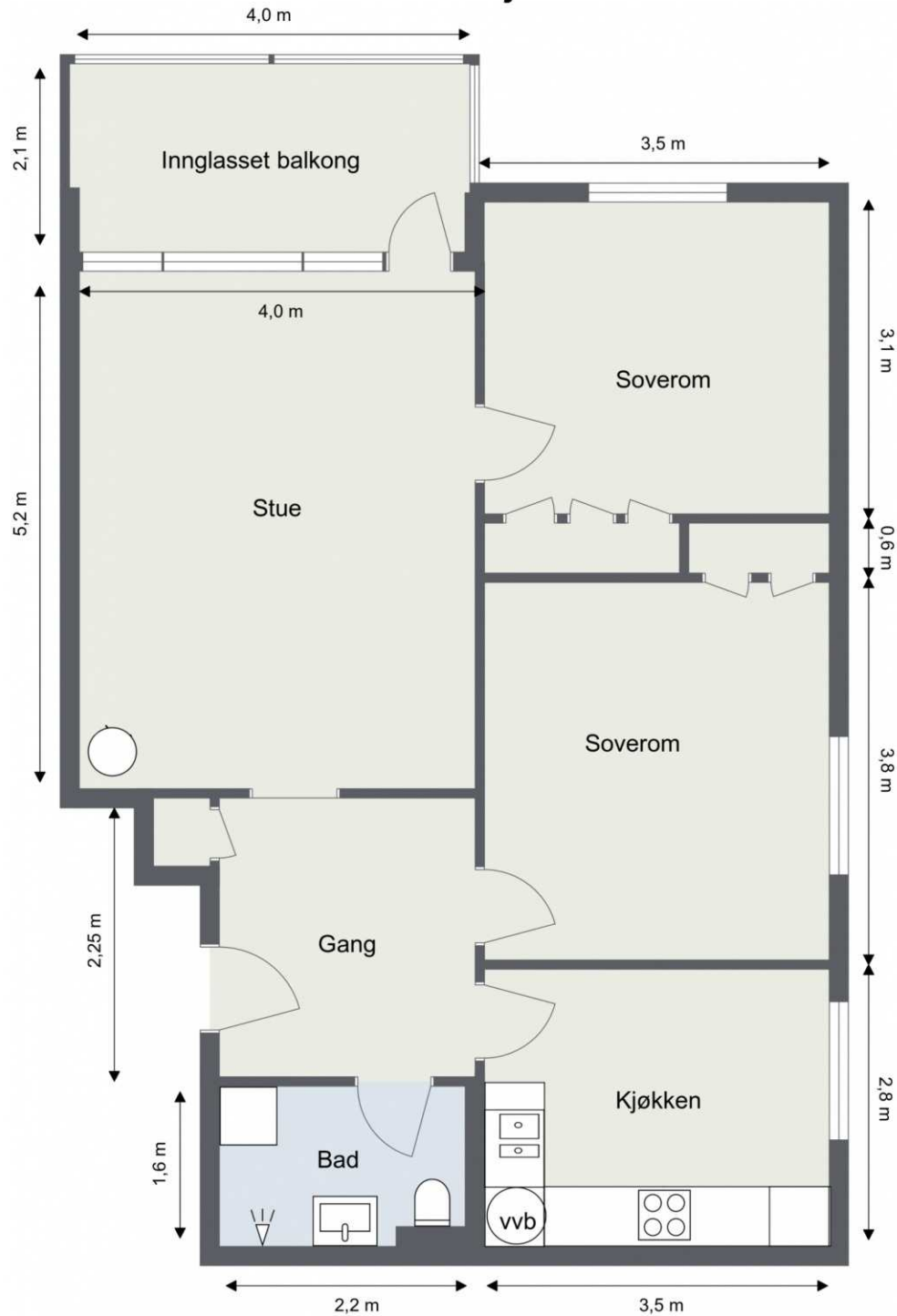
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Mekanikerveien 8

4. Etasje



Leilighet 4 etasje.
Mekanikerveien 8
0683 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Gunnar Aardal

Dato: 14/05/2026

Høyenhallveien 5e

Oslo 0667

41546966

gunnar@aardaltakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1154
Hjemmelshaver:	Nelly Annie Alfstad.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	295
Byggeår:	1962
Tomt:	48.986 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vivian Alfstad.
Befaringsdato:	11.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt.
Opparbeidede fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass, naturtomt og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasjer.
Støpt armert betongsåle til antatt komprimerte masser.
Bærende etasjeskillere og vegger av betong.
Grunnmur er pusset og malt.
Trapper i felles oppgang av betong med terrazzo.
Fasadene er kledd med plater og malt/pusset betong.
Pult takkonstruksjon av tre, tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Eldre gulv og sluk på badet som bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: vedovn i stuen.
Øvrige varmekilder er elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk kjellerboder og 1 stk loftsbod merket 4039.
Parkering: p-plasser etter venteliste og annsienitet.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling med kamera.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser over kjøkkenbenkene og på badet.
En vegg i stuen med panel og brannmur med malt teglstein.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Nisje for garderober i gang og soverom.
Tak: slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og i gangen, samt belegg på kjøkkenet.
Øvrige overflater av 4 - stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av borettslaget:
2019-20 - vindusutskifting.
2014 - piperehabilitering.
2011 - balkong innglassing.
2010 - drenering, beplantning, nye lekeapparater og sykkelstativ. Utbedring av tak og utskifting av avløpsrør.
2001 - utskifting av hovedtavler og sikringsskap.
I regi av eier:
2024 - oppgradering av bad.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4 etasje	68		10	
Loft og kjellerboder		9		
SUM BYGNING	68	9	10	
SUM BRA	87			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

2 stk kjellerboder og 1 stk loftsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.

Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.

Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.

Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felle sykkelrom og bomberom i underetasjen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.

Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vivian Alfstad.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester



Medlem av



14/05/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

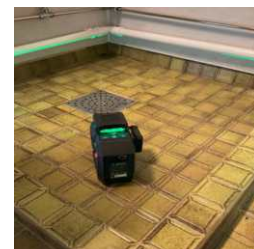
Veggoverflatene er av baderomsplater og sokkelfliser. Se bilde.
 Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
 Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
 Overskap med to speildører og lyslist.
 Dusjsonen er adskilt med forheng.
 2 - greps blandebatteri.
 Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Badet er oppgradert i 2024 med nye veggoverflater, hvitevarer og armaturer/blandebatterier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Arbeidet er utført som egeninnsats av faglært rørlegger. Dette i følge selger. Eldre gulv, fliser på veggene og sluk som må påberegnes oppgradert. Fliser på veggene og bakliggende tettesjikt har høy alder. Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold. Ukjent vannrett sjikt, antatt smøremembran. Smøremembran har en antatt levetid på 22 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

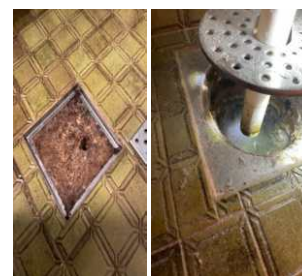


Flislagt gulv med 60 mm x 60 mm fliser.
 Opphevet gulv i dusjsonen. Oppkanter på ca 70 mm.

Merknader: Eldre fliser med ukjent alder. Keramiske fliser har en antatt levetid på 10 - 30 år, avhengig av vedlikehold. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent år.
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



2 stk støpejernsluk(hovedsluk og hjelpesluk), samt ukjent membranløsning.

Merknader: Ukjent membranløsning.

Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.

Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger i våtsonen er av mur.

Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Støpejernsluk har en antatt levetid på 50-75 år.

Eldre støpejernsluk mangler en sikker innfestingsmulighet (klemring) for banemembran/slukmansjetter.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

Tettesjikt har høy alder og økt risiko for eventuelle fremtidige fuktskader.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2015 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke, over og høyskap.

Slette fronter og dempefunksjoner.

Benkeplater av heltre.

Stålvask med 1 - greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsplate.

Ventilator med kullfilter.

Opplegg for oppvaskmaskin med installert automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen.

Blandebatteriet er fra 2024.

Innredningen er fra 2008 og 2015.

Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikksmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppmot 10 mm.

Høyder i leiligheten i leiligheten: 2.47 - 2.50 m.

Eldre dører av tre.

Vedovn i stuen med gnistfangerplate foran åpningen.

Merknader: Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

Markante sprekker i veggen på kjøkkenet. Ukjent årsak.

Vedovn i stuen fra 2014 med gnistfangerplate foran åpningen.

Det er fremlagt kontroll uten avvik fra brann og feiervesenet i 2024.

Det er registrert bom under fliser i gangen. Riss i fuger og manglende fuger.

Bom er hulrom mellom flisen og underlaget, forårsaket av manglende limdekning eller ujevnt underlag.

Ukjent alder på flisene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
 3- lag pressglass og datostemplet 2019.
 Glass ved et vindu i stuen er byttet i 2023.
 Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
 Sikkerhetslås og kikkehull.
 Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
 Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset vestvendt balkong på 8.4 m² innvendig areal.
 Utkraget betong stålkonstruksjon.
 Stålbeltet betonggulv.
 Taket er kledd med korrugerte stålplater og strukturpusset betong.
 Brystningsvegger av ugjennomsiktige glass og plater.
 Dobbel stikkontakt på ytterveggen og veggmontert lys.

Merknader: Det er målt 10.2 m² inkl vegg mot stue og 8.4 m² utvendig på balkongen.
 Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2014, 2024 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast), kobber og rustfri stål.

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Stoppekraner for leiligheten i benkeskap på kjøkkenet og under innredning på badet.

Merknader: Hovedstoppekranen antas å være i boligblokkens kjelleretasje. Ikke besiktiget.

Stoppekran for leiligheten er på badet og ble montert ny i 2024.

Det er ikke registrert inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for toalettet.

Det er registrert eldre avløpsrør på kjøkkenet.

Avløpsrør av støpejern har en anbefalt brukstid på 50 - 100 år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,

da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 2014

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på ca 110 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Bereederen har tilfredsstillende plassering, da den er lekkasjesikret iht dagens forskrift og krav.

Bereederen er ikke mulig å kontrollere fullstendig pga delvis skjult plassering.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Frisklufttilførsel/tilluft via veggventiler og lufterventiler på vinduene.

Naturlig Oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbildet.

Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstillende ikke dagens krav og forskrifter iht avtrekk på kjøkken og bad.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.
Jordfeilvarsler og jordfeilbryter for 2 stk kurser.

Merknader: En kurs er ikke merket i fortegnelsen.

Det foreligger ikke fullstendig utfylt egenerklæringsskjema, da boligen selges som dødsbo.

Det anbefales alltid en generell kontroll av anlegg som er av noe eldre dato.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år. Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.

BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen er et dødsbo og det foreligger derfor ikke et fullstendig utfylt egenerklæringsskjema.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.

3.1 Andre rom

Bom under fliser i gangen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpsrør av støpejern har passert over halvparten av anbefalt brukstid.

Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for toalettet.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Sluket har passert over halvparten av antatt levetid.

Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon, samt økt risiko for eventuelle fremtidige fuktskader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260125
Adresse	Mekanikerveien 8		
Postnr.	0683	Sted	OSLO
Selgers navn	Nelly Annie Alfstad		
Selgers navn	Vivian Alfstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Nelly Annie Alfstad

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Vivian Alfstad

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
V A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 18.05.2026

Signert av Vivian Alfstad



Rapport utført av PrivatMegleren Première AS den 20.05.2026

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fridtjof Sparbo.



Mekanikerveien 8, 0683 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

4 590 000

161 660

Fellesgjeld

4 751 660

Totalt

69 877

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 322
Formue	24 385
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mekanikerveien 9 67 m ² 1962 2. etg 2 sov	23.03.2026	4 750 000	5 750 000	164 256	5 914 256	88 272
2 Mekanikerveien 7 68 m ² 1960 3. etg 2 sov	24.11.2025	4 990 000	5 500 000	164 995	5 664 995	83 309
3 Mekanikerveien 11 68 m ² 1960 4. etg 2 sov	11.11.2025	4 990 000	5 300 000	165 261	5 465 261	80 371
4 Mekanikerveien 2 68 m ² 1960 4. etg 2 sov	15.09.2025	4 300 000	4 800 000	166 222	4 966 222	73 033
5 Mekanikerveien 6 68 m ² 1962 3. etg 2 sov	26.06.2025	4 990 000	5 600 000	168 000	5 768 000	84 824
6 Mekanikerveien 2 68 m ² 1963 2. etg 2 sov	27.04.2026	4 990 000	5 300 000	162 407	5 462 407	80 330

Lys 3-roms toppleilighet med innglasset, solrik balkong og flott utsikt. Svært populær beliggenhet. Moderniseringsbehov.

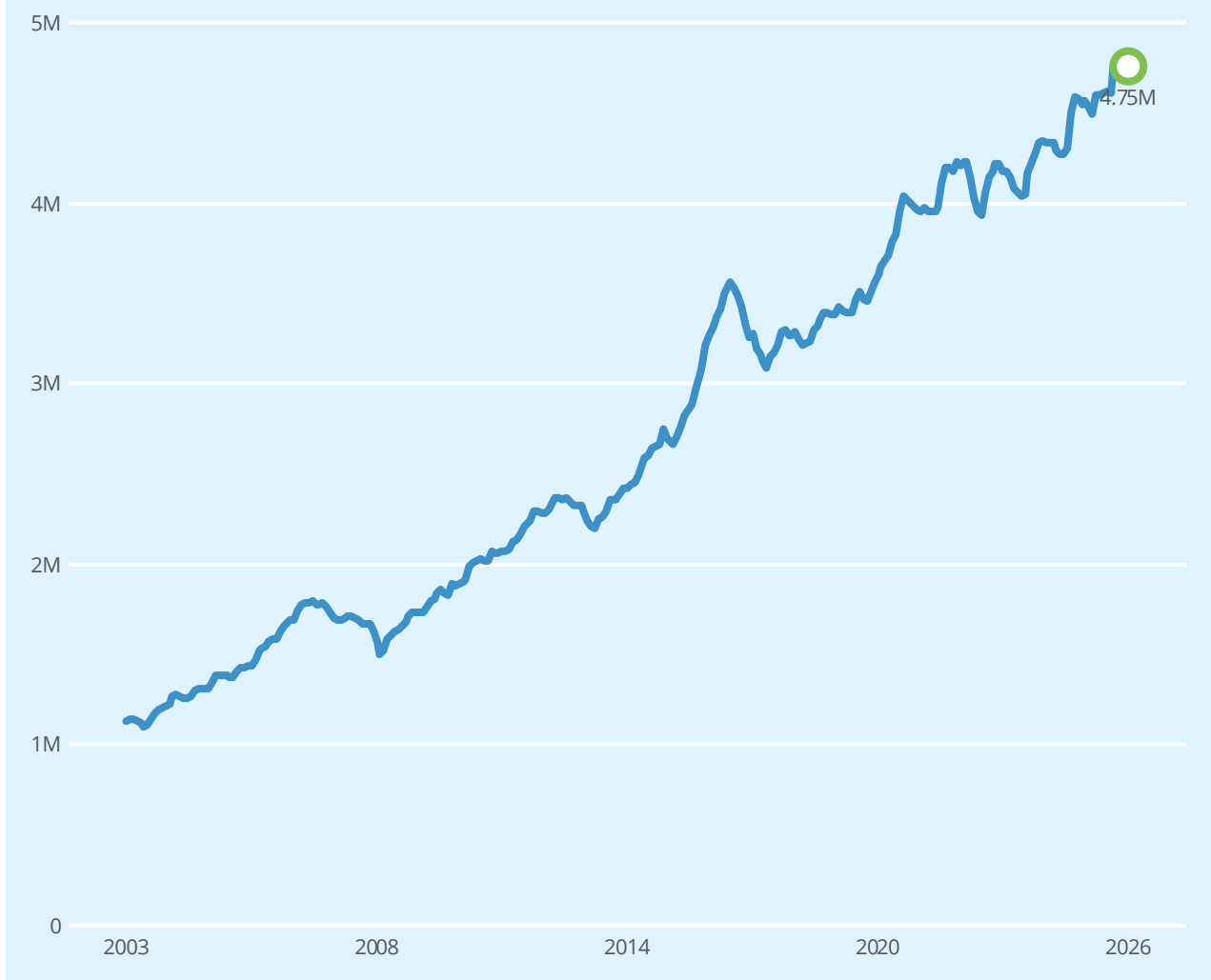
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 eiendomsmeidler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmeidler 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

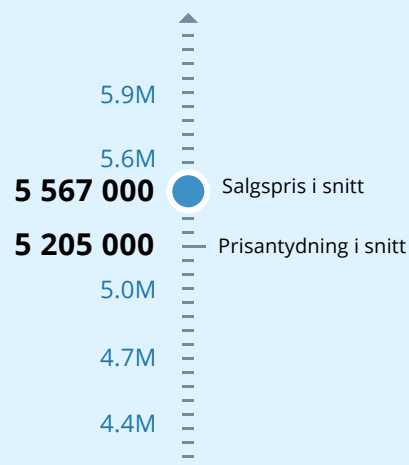
Leiligheter til salgs i SKØYENÅSEN grunnkrets nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

35
dager

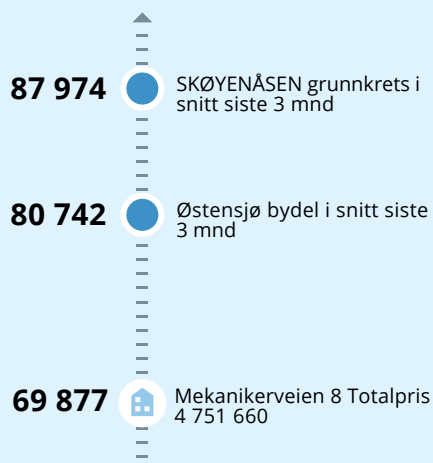
Leiligheter solgt i SKØYENÅSEN grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt
i løpet av

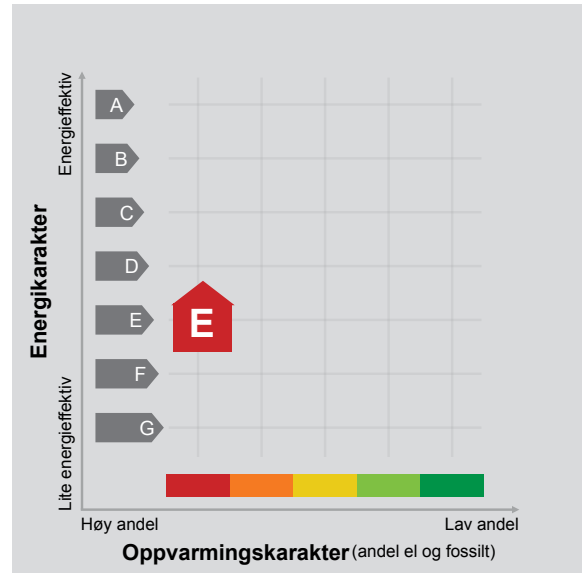
12
dager

for 5.6% 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

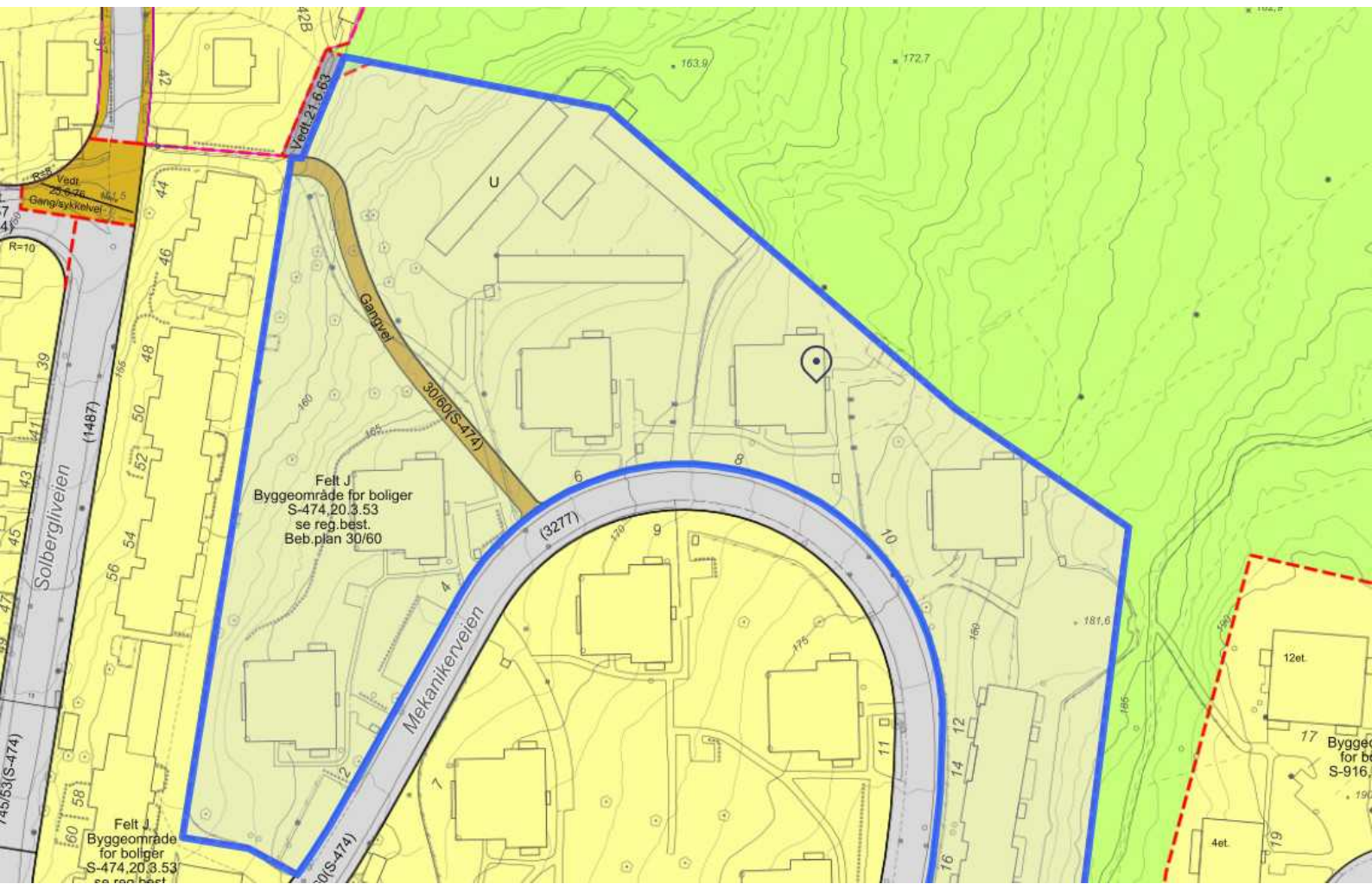
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260125 . Vår ref.: 0150-1-4039

Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Godlia Borettslag
Organisasjonsnr: 950146885
Andelseier: Alfstad (bo), Nelly Annie
Medeier:
Leilighetsnummer: 4039
Adresse: Mekanikerveien 8, 0683 OSLO
Andelsnummer: 295
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 fratrukk 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 overtagemåneden.
- 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 spesifisering, 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 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	24 720 453,00
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: 16 795 232,00
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: 10 922 400,00
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: 4 321,97,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto renter	141,97	
Lån nr: 9820820323; IN lån 1 - Akonto avdrag	245,41	
Felleskostnader	3 934,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207530964
Restsaldo: 76 080,99
Kapitalkostnader: 494,75
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207826375
Restsaldo: 51 683,13
Kapitalkostnader: 311,78
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208203231
Restsaldo: 33 895,43
Kapitalkostnader: 364,88
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 659,55,-, 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Iren Svaleng, e-post: godlia@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> 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 borettslaget 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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 150

GODLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GODLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/150>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til deg som ønsker å levere stemmeseddel på papir

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

Saker til behandling

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

11. Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i GODLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Iren Svaleng er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inger Anita Lie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0150 Godlia Borettslag Revisjonsberetning 2025.pdf
 2. 0150 Årsregnskap 2025 Godlia brl.s.pdf
 3. 0150 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

Sak 6

Honorar til garasjelaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag om å male oppganger

Forslag fremmet av:

Mette Carlsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Forslag fremmet av:

Martin Aarset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og formål

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

Fordeler med solcellepaneler

1. Økonomiske besparelser

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

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

2. Miljømessige fordeler

Solenergi reduserer CO₂-utslipp og avhengigheten av fossile energikilder.

Borettslaget kan bli et foregangsbygg i lokalmiljøet og inspirere andre til å velge bærekraftige løsninger.

3. Praktiske og langsiktige fordeler

Solcellepaneler har lang levetid (25–30 år) og krever minimal vedlikehold.

Installasjon på taket utnytter eksisterende flater uten å ta opp ekstra plass.

Verdien på eiendommen kan øke, da bærekraftige løsninger blir stadig mer etterspurt.

Gjennomføring og finansiering

Fase 1: Utrede mulighetene med en lokal solenergileverandør for å få en kostnadsoversikt og en teknisk vurdering av takflatenes egnethet.

Fase 2: Søke om tilskudd fra Enova eller andre relevante ordninger.

Fase 3: Presentere en detaljert økonomiplan for styret og beboerne, inkludert investeringskostnader, forventet avkastning og tilbakebetalingstid.

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

Konklusjon

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

Styrets innstilling

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

Videre ble det vurdert at:

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

Investeringskostnaden per produsert kWh blir høy sammenlignet med alternative tiltak.

Tilbakebetalingstiden overstiger det som anses som økonomisk forsvarlig for borettslaget.

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

Når det er sagt, følger styret utviklingen innen solcelleteknologi, støtteordninger og strømpriser.

Dersom rammebetingelsene endrer seg vesentlig (for eksempel gjennom bedre støtteordninger, lavere investeringskostnader eller nye tekniske løsninger), kan saken tas opp til ny vurdering på et senere tidspunkt.

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Forslag fremmet av:

Martin Aarset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og formål

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

Fordeler med en ny flaggstang

1. Økt synlighet og identitet En sentralt plassert flaggstang vil gjøre det enklere å markere nasjonale høytider, som 17. mai, grunnlovsdagen, og andre viktige dager. Flagget blir et naturlig samlingspunkt og et symbol på fellesskap og tilhørighet for alle beboere.
2. Praktisk og estetisk plassering Lekeplassen foran nr. 13 er et område med mye aktivitet, og en flaggstang her vil være synlig for både beboere og besøkende. Plasseringen vil ikke være til hinder for parkering, lekeaktiviteter eller annen bruk av området.
3. Lavt vedlikeholdsbehov En moderne flaggstang i rustfritt stål eller aluminium krever minimal vedlikehold og vil tåle norsk vær og vind. Kostnadene for anskaffelse og montering er oversiktlige, og det finnes gode løsninger tilpasset ulike budsjetter.

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

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

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

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

Konklusjon

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

Sak 10

Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

Forslag fremmet av:

Frank Normann Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om å klargjøre og rydde alle tilfluktsrom i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Frank Normann Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Iren Svaleng

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Nina Sandmo
Innstilt av valgkomiteen.
- Marit Johnsdatter Ramstad
Innstilt av valgkomiteen.
- Sven Thorbjørnsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eskil Heggum Bjerke
- Inger Anita Lie

- Marianne Nyborg
 - Masoud Younesi
-

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cybele Hebæk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Anita Lie
-

Sak 14

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Elisabeth Pedersen
 - Nina Merete Bryne
-



Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Oslo, 27. februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950146885, KLIENTNR. 150

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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



GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950146885, KLIENTNR. 150

RESULTATREGNSKAP

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



GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950146885, KLIENTNR. 150

BALANSE

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



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

Oslo, 25.02.2026
Styret i Godlia Borettslag

Iren Svaleng/s/ Cybele Bøttger Hebæk/s/ Sven David Thorbjørnsen/s/
Eivind Andre Frydenberg-Hauger/s/ Bente Nina Sandmo/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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.



NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-675 000
SUM STYREHONORAR	-675 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-20 707

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-19 875
SUM REVISJONSHONORAR	-19 875



NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 116 159**

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-2 869 872
Feie- og tilsynsgebyr	-69 012
Renovasjonsgebyr	-913 905

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-3 852 789****NOTE 9****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	255 890
---------------	---------

SUM INNETEKTER GARASJER **255 890****KOSTNADER GARASJER**

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

SUM KOSTNADER GARASJER **-116 947**

SUM GARASJER**138 943****NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-587 308
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING **-587 308**

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 14**BYGNINGER**

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

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

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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



Wille 475 traktor m/utstyr		
Tilgang 2020	1 950 825	
Avskrevet tidligere	-1 137 980	
Avskrevet i år	-278 690	534 155
Wille snøskuffe		
Kostpris	18 086	
Avskrevet tidligere	-18 085	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 053 424
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-503 338

NOTE 16

AKSJER OG ANDELER

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

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

NOTE 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, avsatt felleskostnader	7 640
Til gode av eierne, avregningskonto IN-ordningen	1 253

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 893
---	--------------

NOTE 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	54 441 144
Egenkapital fra IN tidligere	222 034
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-126 369

SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 536 809
------------------------------	-------------------

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



NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken AS (ovf fra Eika Boligkreditt AS)

Renter 31.12: 4,99%, løpetid 30 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2005	-26 486 658	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 059 558	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	888 805	
Nedbetalt tidligere, IN	222 034	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 316 261

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-31 861 448	
Nedbetalt tidligere	6 278 075	
Nedbetalt i år	631 422	
		-24 951 951

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-8 010 000	
Opprinnelig 2020	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 749 278	
Nedbetalt i år	339 541	
		-16 921 181

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-53 189 393****NOTE 20****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -1 873 300

SUM BORETTINNSKUDD **-1 873 300****NOTE 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -10 500

Avsetning bomiljøtiltak -297 985

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-308 485****NOTE 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -93 525

Skyldig arbeidsgiveravgift -77 680

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-171 205****NOTE 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge -112 783

Feil innbetaling, manuelle utbetalinger -4 813

Annen kortsiktig gjeld -3 868

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-121 464****NOTE 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

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

VAKTMESTER.

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

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

LEKEPLASSEN.

Det ble kjøpt inn ny lekebil.

VELFERDSOMMET.

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

NEDLØPSRØR I LANGBLOKKEN.

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

VASKERIENE.

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

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

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

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

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

INTERNETT.

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

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

POSTKASSER.

I borettslaget så har vi postkasser fra 1960 som ikke er videre penge eller funksjonelle. Bytte av postkasser var til behandling på generalforsamlingen i 2022 der styret la frem 2 tilbud på henholdsvis 1.9 mill og 1.3 mill.

Dette styret valgte å innhente nye priser da vi mente at dette var noe merkelige anbud. Vi innhentet fra 3 leverandører som lå ganske like i pris. Anbudene lå på mellom kr. 500.000,- og kr.600.000,- med moms.

Styret vedtok derfor å skifte postkasser som vil bli gjort i 2026.

DUGNADER.

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

BALKONGER.

Etter årevis med klager på lekkasjer på balkongene, dette gjelder de i 4.etasje. så ser det ut som vi endelig har funnet problemet.

Styreleder har holdt på med denne saken siden hun overtok i 2023. Dette har vært et tidkrevende arbeid med mange mailer til Balco som lovet og lovet. For å få slutt på dette og styret hadde stort forståelse for beboerne som klagde gang på gang og ting drøyde og lite ble gjort. Som sagt så har styret ved styreleder vært på denne saken fra hun overtok. Til slutt så valgte vi å leie inn konsulent fra Obos prosjekt. De pengene vi har måttet bruke på denne konsulenten har vist seg å være penger vært. Han tok i første omgang befaringer på balkongene og så klarte han å få Balco på banen.

De mener nå at feilen er funnet. Her var det feil fra Balco sin side den gang balkongene ble satt opp og Balco utbedrer feilene uten kostnad for borettslaget selv 20 år etter at balkongene var satt opp. Dette fordi etter at styreleder har bladd og i mange gamle papirer så kunne borettslaget vise til klager opp igjennom alle disse årene. Styret synes vi også gi Balco kredit for at de utbedrer uten kostnader for borettslaget.

FJELLVEGG VED MEKANIKERVN. 1.3 OG 5.

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

KIWITOMTEN.

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

Arbeid 2026.

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.26

Selskapsnummer: 150 Selskapsnavn: GODLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Iren Svaleng er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inger Anita Lie er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

For

Mot

Sak 6 Honorar til garasjelaget

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

For

Mot

Sak 7 Forslag om å male oppganger

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

For

Mot

Sak 8 Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

For

Mot

Sak 9 Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget.

For

Mot

Sak 10 Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

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

For

Mot

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

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

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Iren Svaleng

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bente Nina Sandmo

Marit Johnsdatter Ramstad

Sven Thorbjørnsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Eskil Heggum Bjerke

Inger Anita Lie

Marianne Nyborg

Masoud Younesi

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Cybele Hebæk

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Inger Anita Lie

Sak 14 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 2 skal velges)

Elisabeth Pedersen

Nina Merete Bryne



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GODLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950146885

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Iren Svaleng er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Inger Anita Lie er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **101**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **40**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 550.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **90**

Antall stemmer mot vedtaket: **15**

Antall blanke stemmer: **36**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til garasjelaget

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **94**

Antall stemmer mot vedtaket: **11**

Antall blanke stemmer: **36**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om å male oppganger

Fremmet av: Mette Carlsen

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 39

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forslag om montering av solcellepaneler på borettslagets tak

Fremmet av: Martin Aarset

Bakgrunn og formål

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

Fordeler med solcellepaneler

1. Økonomiske besparelser

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

Overskuddsstrøm kan selges tilbake til nettet, noe som kan generere inntekter for borettslaget.

Statlige tilskudd og skattefordeler kan redusere investeringskostnadene (f.eks. Enova-støtte).

2. Miljømessige fordeler

Solenergi reduserer CO₂-utslipp og avhengigheten av fossile energikilder.

Borettslaget kan bli et foregangsbygg i lokalmiljøet og inspirere andre til å velge bærekraftige løsninger.

3. Praktiske og langsiktige fordeler

Solcellepaneler har lang levetid (25–30 år) og krever minimal vedlikehold.

Installasjon på taket utnytter eksisterende flater uten å ta opp ekstra plass.

Verdien på eiendommen kan øke, da bærekraftige løsninger blir stadig mer etterspurt.

Gjennomføring og finansiering

Fase 1: Utrede mulighetene med en lokal solenergileverandør for å få en kostnadsoversikt og en teknisk vurdering av takflatenes egnethet.

Fase 2: Søke om tilskudd fra Enova eller andre relevante ordninger.

Fase 3: Presentere en detaljert økonomiplan for styret og beboerne, inkludert investeringskostnader, forventet

avkastning og tilbakebetalingstid.

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

Konklusjon

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

Styrets innstilling

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

Videre ble det vurdert at:

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

Investeringskostnaden per produsert kWh blir høy sammenlignet med alternative tiltak.

Tilbakebetalingstiden overstiger det som anses som økonomisk forsvarlig for borettslaget.


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

Når det er sagt, følger styret utviklingen innen solcelleteknologi, støtteordninger og strømpriser.

Dersom rammebetingelsene endrer seg vesentlig (for eksempel gjennom bedre støtteordninger, lavere investeringskostnader eller nye tekniske løsninger), kan saken tas opp til ny vurdering på et senere tidspunkt.

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 88

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag om ny og mer synlig flaggstang i borettslaget

Fremmet av: Martin Aarset

Bakgrunn og formål

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

Fordeler med en ny flaggstang

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 101

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 61

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Frank Normann Larsen

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Iren Svaleng (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Iren Svaleng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marit Johnsdatter Ramstad (76 stemmer)

Bente Nina Sandmo (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Johnsdatter Ramstad

Bente Nina Sandmo

Sven Thorbjørnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eskil Heggum Bjerke (75 stemmer)

Inger Anita Lie (79 stemmer)

Marianne Nyborg (76 stemmer)

Masoud Younesi (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eskil Heggum Bjerke

Inger Anita Lie

Marianne Nyborg

Masoud Younesi

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Cybele Hebbæk (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cybele Hebbæk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Anita Lie (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Anita Lie

14. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Merete Bryne (86 stemmer)

Elisabeth Pedersen (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Merete Bryne

Elisabeth Pedersen

Husordensregler for Godlia Borettslag

Vedtatt 9. april 2003.

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

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

2. GENERELLE REGLER.

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

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

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

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

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

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

3. OM GODT NABOSKAP.

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

- 1 Ved større festlige anledninger som påregnes å vare utover kl. 2300 skal naboer varsles på forhånd.
- 2 Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 og til kl. 0700 alle dager.
- 3 Oppussings- og vedlikeholdsarbeider som medfører støy tillates i tiden 0800 til 2100, unntatt søn- og helligdager. Styret kan gi dispensasjoner utover disse tidene dersom uforutsette hendelser inntreffer. På lørdager skal arbeid ikke påbegynnes før kl. 10.00 og avsluttes kl. 18.00.

Ved støyende vedlikehold av leilighet skal det settes opp oppslag i trappeoppgangen om at dette vil skje og ca. hvor mange dager det vil pågå.
- 4 Sang- og musikkøvelser er tillatt i tiden fra kl. 1200 til kl. 1900, ikke på helligdager. Musikkundervisning tillates etter samtykke fra styret. Se til at det ikke er unødig støy i trappeoppgangene.
- 5 Rullatorer og rullestoler tillates hensatt i inngangspartiet forutsatt at dette ikke er til hinder for brannsikker fremkommelighet, samt at disse ikke inneholder brannfarlige materialer.
- 6 Ring rørlegger ved vannskade og elektriker vedr. det elektriske.
- 7 Lufting må ikke skje gjennom entredør.
- 8 Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsanlegg er ikke tillatt. Lufting foretas gjennom vinduene og ved å benytte friskluftsventilene.
- 9 Det er tillatt å lufte og tørke tøy på innsiden av balkongene, forutsatt at det foretas under balkongrekkens høyde.
- 10 Ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på callinganlegget. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Dette vil være vær enkelt beboers ansvar.
- 11 Markiser må ikke settes opp uten godkjenning 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. Sluuskifte kan medføre brudd på brannskille og krever da søknad til Plan- og bygningsetaten og oppnevning av en ansvarlig utførende, som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Oppussing som medfører 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, sanitærom og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

6. PARKERING.

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun nødvendig på/avlesing er tillatt. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar

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

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

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

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

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

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

Regler for de som står på venteliste:

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

Ved midlertidig fraflytting disponere styret plassen.

7. SØPPEL.

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og vanlige poser til sortering av husholdningsavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer og gjester.

Sjaktene og søppelhusene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved sjaktene eller de oppsatte søppelhusene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i sjaktene eller de oppsatte søppelhusene.

Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall ved Mekanikerveien 8. Spesialavfall skal ikke henges 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.

Hensetting 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 plassert hvor og for hvor lenge. Dato for fjerning av plasserte gjenstander skal oppgis. Gjenstander skal være merket med navn og dato for fjerning.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Flytting av kjøkkenplassering.

Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan medføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgiving stiller blant annet krav til ventilasjon og avtrekksventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggeteknisk 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/pipelep. Tildekking av brannvegg/pipelep er forbudt med mindre det innhentes godkjennelse fra relevant offentlig myndighet.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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/avlesing er tillatt. Kjøretøyet kan bli ilagt kontrollavgift etter 20 minutter. For de som måtte ha behov for av- og pålesing inne på området utover 20 minutter, må søke om dispensasjon fra vaktmester. Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 eiendommens 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Mekanikerveien 8

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	8 min	0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	12 min	1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	17 min	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	17 min	1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min	1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min	2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenlia Linje 78A, 78B	4 min	0.3 km
Godlia Linje 2, 3	8 min	0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min	3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	8.9 km
Oslo Gardermoen	36 min	

BARNEHAGER

Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min	0.7 km
Fuglemyra barnehage (1-6 år) 87 barn	11 min	0.8 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min	1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	8 min	
Kiwi Oppsalstubben	13 min	



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	18 min	🚶

SPORT

⚽ Trasop idrettspark	5 min	🚶
🏊 Oppsal Arena idrettshall	7 min	🚶
🏊 Feel24 Oppsal	4 min	🚶
🏊 EVO Teisen	21 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

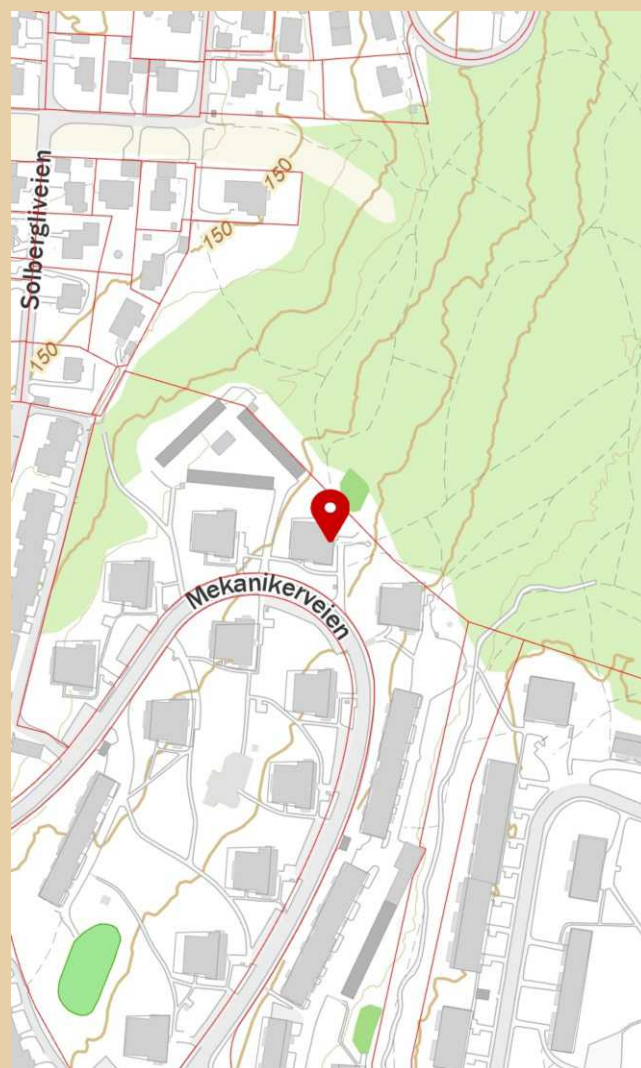
Lite støynivå 91/100

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 lysstyringsystem 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 8, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1154, andelsnr. 295 i GODLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

183260125

Meglerforetak:

PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler:

Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil:

22 27 32 00 / 478 17 317

E-post:

fridtjof.sparbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremmet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-