



Æ

Agmund Bolts vei 25

0664 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Argjenda Krasniqi

EIENDOMSMEGLER

91 83 10 94

arkr@eie.no

EIE Ensjo

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	195

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Agmund Bolts vei 25, 0664 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKEL

Andelsnr. 164 Orgnr. 952427512 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 71 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 62 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærrom: 62 kvm, Bruksareal: 71 kvm, BRA-i: 62 kvm , BRA-e: 9 kvm , TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1953

TOMT

Fellestomt kvm

PRISANTYDNING

4 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 17.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 192 000,- pr. 01.04.24
Andel fellesformue: kr. 49 013,- pr. 01.04.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 100 000,- (Prisantydning)
kr 192 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 292 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 301 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 309 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 217,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'OBOS'."

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Charlotte Bjørneby

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Agmund Bolts vei 25!

Det er utgang fra stue til balkong på 8 kvm med gode solforhold. Her får du sol fra ca. 12.00 på dagen og helt til solnedgang.

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten, men det er mulighet for å leie ved henvendelse til styret etter annsienitet.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

Priser for indre by: Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen,

Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringszone A, B, C, D og E-

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Fra leiligheten er det kort avstand til det du trenger av matbutikker, treningsmuligheter og andre servicetilbud. Mest nærliggende finner du Fyrstikktorget med butikker, apotek, legekontor, serveringssteder m.m. kun en spasertur unna boligen. Dagligdagse innkjøp gjøres lettest på de nærmeste dagligvarebutikkene Rema 1000 Brynseng og Joker som begge ligger i gåavstand fra leiligheten. For større innkjøp kan nærområdet friste med gode shoppingmuligheter på blant annet på Hasle Torg, Bryn og Tveita Senter som har et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter.

Helsfyr T-banestasjon ligger med rundt 10 minutters gange fra boligen og er stoppested for linjene 1, 2, 3, 4 og 6. Herfra er reisetiden inn til sentrum ikke mer enn 10 minutter. I tillegg er Helsfyr et knutepunkt for mange av Oslos buss- og T-baneforbindelser. Det er heller ikke langt til Brynseng T-banestasjon. Herfra er reisetiden inn til sentrum ikke mer enn 7 minutter. Buss 76 mot Helsfyr stopper rett ved innkjøringen til borettslaget. I motsatt retning går den til Mortensrud T, som også har flere stopp som egner seg som utgangspunkt for turer i Østmarka. Ellers er det rundt 4 min. gange fra boligen til "Teisenkrysset" bussholdeplass, med hyppige avganger både inn til Oslo sentrum, mot Akershus samt Flybussen til Gardermoen. Buss 23/24 kjører til Lysaker via Ring 3. Med egen bil tar du deg enkelt ut på Ring 3 og videre nordover på E6 eller ned til E18 vestover i retning Sandvika.

For den aktive eller naturinteresserte kan området friste med under 15 min gange til rekreasjonsmulighetene på Valle Hovin. Området har fine treningsmuligheter, samt et flott parkområde omkring Hovindammen, inkludert stor skøytebane på vinterstid. Du kan også ta deg en spasertur i turområdene oppover langs Alnaelva. Videre er det enkel tilgang fra leiligheten til vakre Østmarka, med utallige turmuligheter i herlig natur - sommer som vinter. Marka byr på et stort nettverk av turstier og sykkelveier samt ski- og lysløyper. Det oppfordres til turer til populære turområder som for eksempel Rustadsaga, Skullerudstua, idylliske Nøkle vann og Østensjøvannet.

Det er gangavstand til Bryn barneskole. Området har også et godt utvalg av barnehager innenfor kort avstand - bla Teisen Vest barnehage som ligger internt i borettslaget.

I nærheten av leiligheten finner du trivelige grøntområder med Hovindammen - inkludert stor skøytebane på vinterstid. Det er også koselige og nyrenoverte turområder oppover langs Alnaelva, Valle Hovin, samt Valhall Arena. Ved Sofienberg har du også Tøyenparken, Kampen park, universitetets botaniske hage, samt Tøyenbadet.

Kort tur med buss eller bane tar deg til Østmarka og flotte tur områder rundt Nøkle vann. Østmarka, som er et flott skogsområde for alle turinteresserte, ligger sydøst for leiligheten. Her er det et stort opplevelsespotensiale, med et terreng som tilbyr både smale og brede stier, samt turkombinasjoner for enhver smak.

BEBYGGELSE

Området består av nyere blokkbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskeisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom

Utgang fra stue til balkong på 8 kvm.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på hhv. 1,6 kvm og 4 kvm, samt en bod på loft på 3 kvm.

BYGGEMÅTE

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

Balkong:

Balkong på 7,9 m². Utenpåliggende konstruksjon i metalramme, hengende på strekkstag. Det er lagt treheller på gulv. Avrenning me, lom spalter i

treheller. Det er montert belysning og stikkontakter. Rekkverk i stål med innfelte plater. Manuelt styrt markise.

Innvendig:

Gulv: Laminat. Vegg: Malt mur. Malt tapet. Malt betong. Sparklet og malt gips. Etasjeskiller er av betongdekke. Pipeløp med mulighet for innstallering av ildsted iflg eier. Innerdører med finerte overflater. Malte.

Baderom:

Bad fra 2006. Utført i borettslagets regi. Tak: Sparklet og malt gips. Vegger: Fliser. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Plasts luk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggskap. Det er naturlig ventilerings.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2014. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn Automatisk lekkasjesikring er installert og kjøøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Vannrør i plast. Fordelerstamme i skap med sisternes. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer. Veggventil i ett av soverommene. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. I skap kjøkken. Automatsikringer i sikringsskap. Overbelastningsvern på 40 amp. Lokale brannvarslere.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Fuge mellom vegg-gulv i dusjsone skadet. Synlig sprekk. **Fugen har blitt utbedret av selger i ettertid.**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Overflater med synlig slitasje. Markise synlig slitt.

Innvendig > Overflater:

Merkbart knirk og svipt i gulv gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Levetid membran anslått til 25-30 år. Ingen tiltak nødvendig.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

En av skyllefunksjonene sisternes fungerte ikke på befaringdagen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Stoppekran bad ikke lokalisert. Merk at det er stoppekran i sisternes kasse toalett. Den lar seg i vri på og derfor ikke mulig å teste.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Martens. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 71 kvm

BODER

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på hhv. 1.6 kvm og 4 kvm.

Bod på loft på 3 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger:

- Approbasjon vedr. ventilasjonsanlegg dater 21.01.1953
- Approbasjon vedr. vaskeribygning med transformatorstasjon
- Ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 01.01.1951

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Approbasjon er godkjenning, særlig fra det offentlige. F.eks ved godkjenning av byggemelding. Approbasjon er byggemelding, byggeanmeldelse, skriftlig søknad som skal sendes til kommunen før et byggearbeid settes i gang. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi byggetillatelse er til stede. Godkjent Byggemelding/Approbasjon/Rammetillatelse er en tillatelse for tiltakets betingelser.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Panelovner.

Varmekabler i gulv bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 217,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

OBOS Open Net er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester og Allente er leverandør av tv-tjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 11 223 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 1 lån i Handelsbanken med følgende betingelser:

Lånenr.:HANBA1-94937048682

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 01.04.2024: 83.366.425,-

Restløpetid: 17 år 7 mnd

Terminer pr. år: 12

Rente: Flytende. 5,30 %

IN-ordning: NEI.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If skadeforsikring Polisenummer: 802374

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 995 708,- Som sekundærbolig Kr. 3 783 690,-

BORETTSLAG

Borettslag: Teisen Vest Borettslag, Orgnr: 952427512

Generelt om borettslaget:

- Borettslaget består av 469 andelsleiligheter. I tillegg kommer 4 tjenesteleiligheter.

- Borettslaget benytter Vibbo.

<https://vibbo.no/teisen-vest/om>

- Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsoreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgiverieiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 09.04.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-375 vedtatt 16.05.1951, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 10.05.24:

- Saksnr. 202111612: Tvetenveien - Etablering av sykkelvei lgangsettingstillatelse gitt (del 1).
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111612>
- Saksnr. 202209888: Tvetenveien / Agmund Bolts vei - Oppføring av bysykkelstativ
Tillatelse gitt.
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209888>

Pågående plansaker pr. 10.05.24:

- Saksnr. 202107507: Tvetenveien 11 - Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Detaljregulering - Boliger
Det foreslås å regulere for nye boliger i lavblokk/rekke på den langstrakte eiendommen og å bevare de gamle fabrikkbygningene i nordvest.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507>

- Saksnr. 202105141: Brynsveien 17 med flere - Dialogfase 2 - Boliger

Bryn Boligtomt 2 AS foreslår å omregulere Brynsveien 17 mfl. fra industri og kontor til boligbebyggelse med ca. 250 nye boliger.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 100 000,- (Prisantydning)

kr 192 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 292 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 301 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 309 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1 %

- Tilrettelegging: 17 900,-

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

91-24-0093

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Mahan Ronaghi

SAKSBEHANDLERE

Mahan Ronaghi

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 85 22 63 / E-post: mr@eie.no

Argjenda Krasniqi

Eiendomsmegler

Mob: 91 83 10 94

[/ E-post: arkr@eie.no

DITT NYE
HJEM?

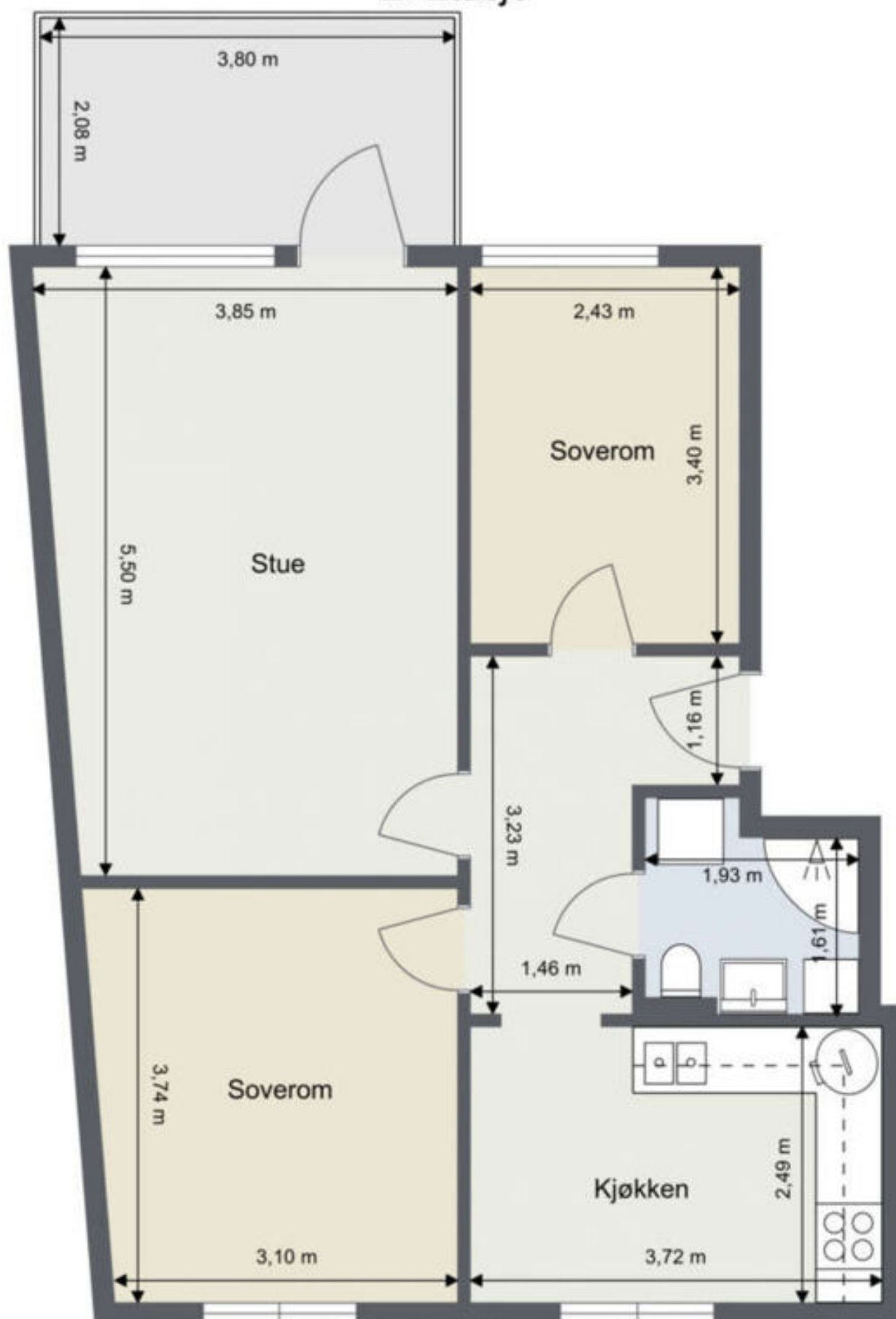






Agmund Bolts vei 25, anr 164

2. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





























































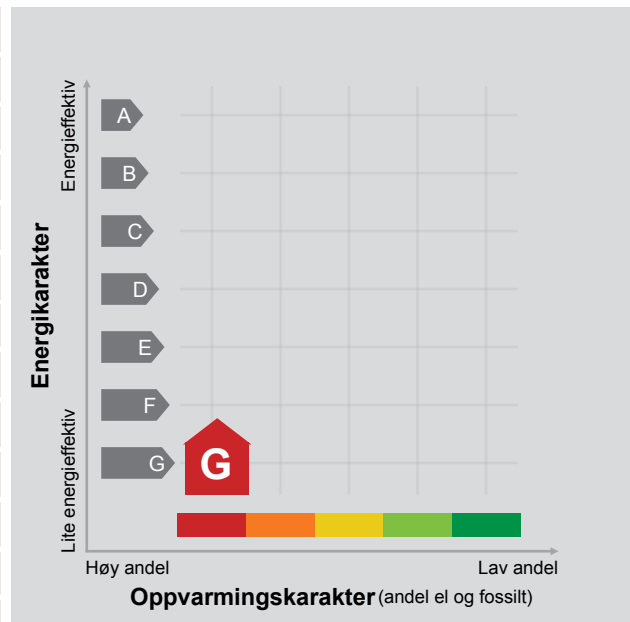


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Agmund Bolts vei 25
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294603
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	d9a45e37-d9b3-48b1-9373-260ae70549c8
Dato	05.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning

- Termografering og tetthetsprøving

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Agmund Bolts vei 25
Postnummer: 0664
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 05.04.2024 16:16:06
Energimerkenummer: d9a45e37-d9b3-48b1-9373-260ae70549c8

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 138
Bruksnummer: 52
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80294603

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

HUSORDENSREGLER FOR TEISEN VEST BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.05.96 med endringer vedtatt på generalforsamling 07.06.00, 29.04.09, 05.05.2011, 27.04.2016.

Innledning

Teisen Vest Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettslaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettslaverne, har en i denne gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettslavers interesse å overholde.

Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Dvs. at brudd på disse regler kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for renhold og orden, og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra eventuelle overtredelser til styret.

Utvendige ordensregler

Kapittel 1: Bilhold

1-1. Det er forbudt å parkere på stikkveier og utenom de oppsatte parkeringsplasser innen borettslagets område. Biler på borettslagets eiendom kan uten forutgående varsel fjernes for eiers regning og risiko. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg av denne. Omfattende reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på lagets område.

Kapittel 2: Grøntanlegg og fellesarealer

2-1. Fotballsparking og ballkasting som kan volde skade på eiendom, er ikke tillatt.

2-2. Grøntanlegg med beplantning er felles eiendom og bruksområde og må vernes om. Ikke gå over plenene - bruk stikkveien.

2-3. Mat må ikke legges eller kastes ut til dyr eller fugler slik at dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kapittel 3: Balkonger

3-1. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt til bruk på balkongene. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos.

3-2. Balkonger og vinduer må ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy på balkongen må bare skje uten at det sjenerer naboer, og ikke over balkongens rekkverk. Risting av tøy i trappeoppgangen er forbudt.

3-3. Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

Parabolantenner er ikke tillatt.

3-4. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Kapittel 4: Innvendige ordensregler

- 4-1.** Utgangsdøra skal alltid være låst. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører. Callinganlegget er en sikkerhet for å hindre uvedkommende i å komme inn i oppgangene.
- 4-2.** Det er forbudt å sette barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i oppganger, trapperom og kjellerutganger. Disse skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller/loftsbod. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.
- 4-3.** Slukk alltid lys i kjeller og på loft etter bruk.
- 4-4.** All lek i oppganger, trapperom, kjeller og loft er forbudt.
- 4-5.** Entrédører skal holdes lukket for å hindre matlukt i oppgangene.
- 4-6.** Postkasser og utvendige ringeklokker skal være utstyrt med navneskilt av standard type.

Kapittel 5: Vedlikehold og lufting

- 5-1.** Andelseierne er for egen kostnad ansvarlig for et forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Utskifting/modernisering av kjøkken eller bad må utføres av autoriserte firmaer.
- 5-2.** Friskluftventiler skal være åpne for å unngå fuktskader. Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på kjøkkenet slik at luften blir ledet ut i bygningens luftekanaler. Styret kan gjennomføre kontroller i de oppgangene der dette blir klaget over.

Kapittel 6: Bestemmelser om ro og orden i leilighetene

- 6-1.** Det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 (søn- og helligdager kl. 08.00). Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mere støy enn vanlig og som varer utover det tidspunkt det skal være ro, bør naboene i egen oppgang og nabooppganger varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.
- 6-2.** Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 08.00 samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
- 6-3.** Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelig nabohensyn.
- 6-4.** Snekring, banking, boring eller annen sjenerende støy må ikke forekomme i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 07.00 på hverdager og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene. Snekring, banking, boring eller annen sjenerende støy må ikke forekomme på søn- og helligdager og ikke etter kl. 18.00 på lørdager.

Kapittel 7: Dyrehold

- 7-1.** Dyrehold skal tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skriftlig søknad må rettes til styret for godkjenning. Undertegnet egenerklæring om dyrehold og godkjenning fra styret, må foreligge før dyret anskaffes. Før en søknad kan godkjennes, skal beboerne i den aktuelle oppgangen motta skriftlig informasjon om at søknad foreligger. Beboerne gis en rimelig svarfrist for tilbakemelding om evt. ulemper det bør tas hensyn til.
- 7-2.** En eventuell tillatelse til å holde dyr begrenses til å gjelde ett dyr pr. leilighet.
- 7-3.** Det forutsettes at eier er kjent med politivedtektene om båndtvang og at disse overholdes. Dyr skal uansett føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av dyr må ikke foregå på borettslagets område.

7-4. Eieren er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Kapittel 8: Renhold og søppel

8-1. Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.

Avfallsbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i avfallsbrønnene. Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.

Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

8-2. Dersom veggdyr eller skadedyr merkes, må dette straks meldes til styret.

Kapittel 9: Bruk av fellesvaskeriet

9-1. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboerne i borettslaget.

9-2. Barn uten følge med voksen har ikke adgang til vaskeriet.

9-3. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes. Når vaskedag er benyttet, må låsen fjernes. Lås på preget leil. nr. skal brukes.

9-4. Åpningstidene i vaskeriet må overholdes.

9-5. Feil ved maskiner ev. automater må omgående meldes til bestyrerinne eller vaktmester.

9-6. Den enkelte bruker plikter å rengjøre maskiner og gulv etter bruk.

Kapittel 10: Framleie

10-1. Framleie godkjennes av styret, og søknadsskjema fås hos OBOS. OBOS sender dette videre til styret for behandling. Vær oppmerksom på at OBOS og styret samlet skal ha 30 dager til behandling av søknaden.

10-2. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

10-3. Andelseier skal informere framleieren om husordensreglene ved innflytting.

Framleier og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleier, samt at denne overholder husordensreglene. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

10-4. Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.

10-5. Framleie utover 3 år kan ikke påregnes.

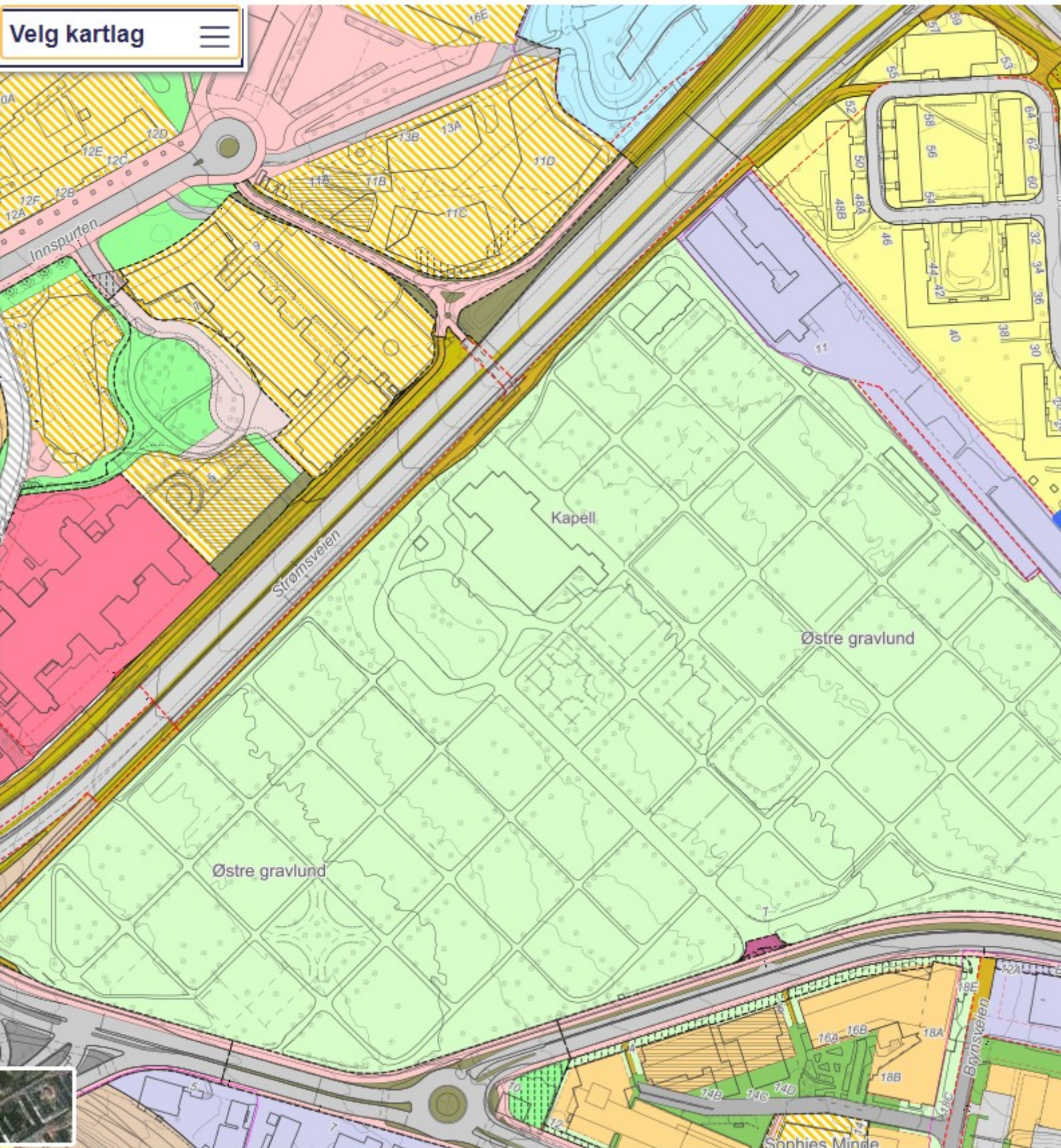
Kapittel 11: Styret

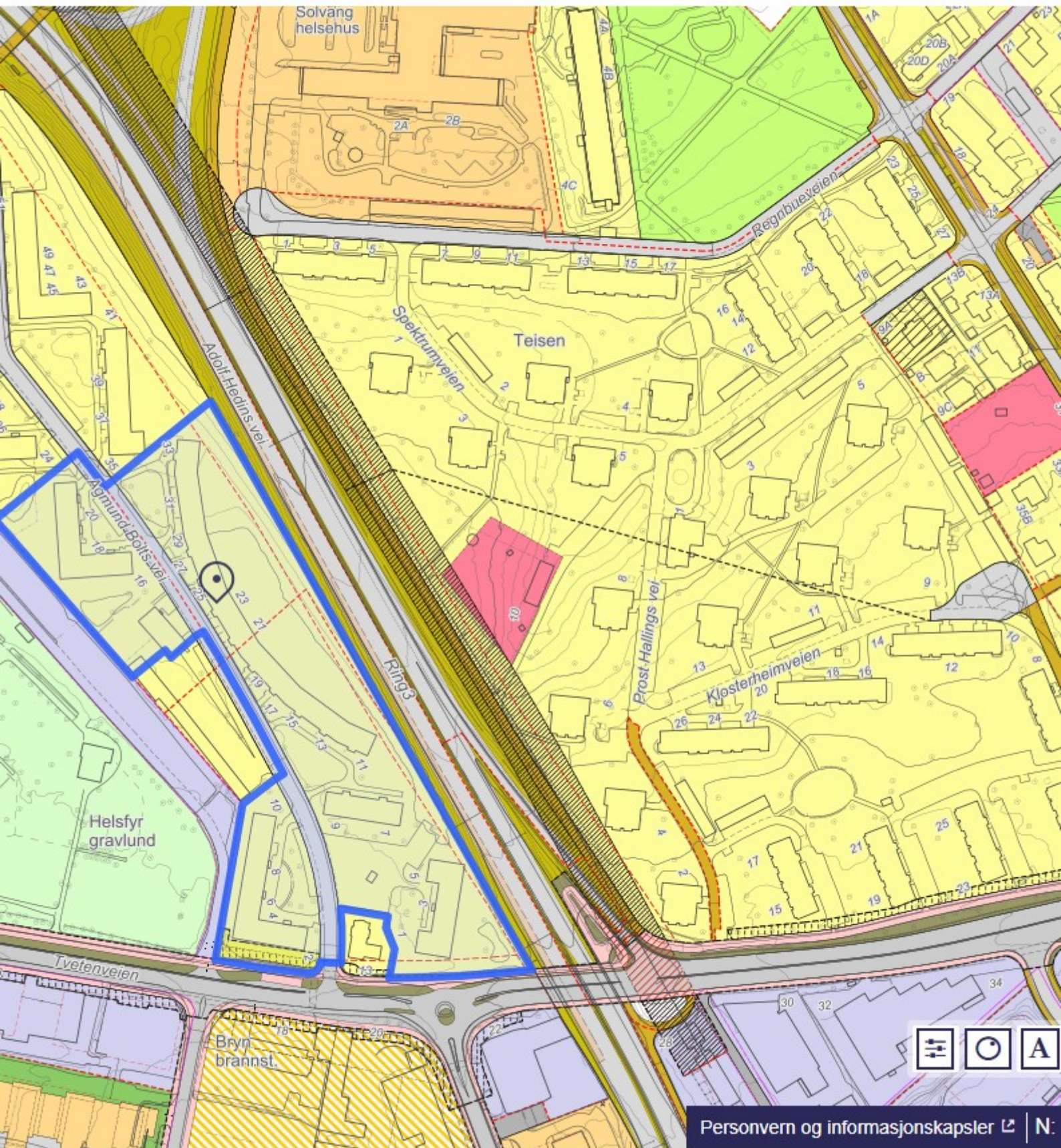
11-1. Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt av generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag.

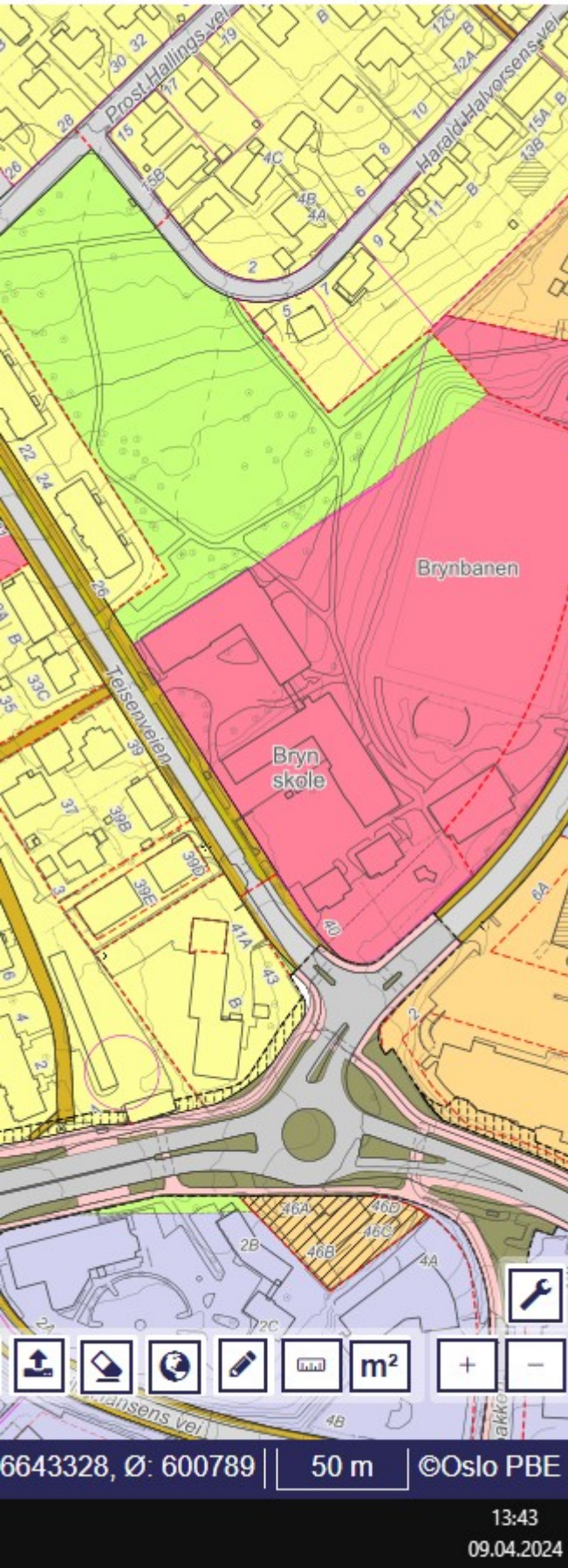
11-2. Saker som andelseier ønsker at styret skal behandle, sendes til styrets epostadresse, eller legges i styrets postkasse ved vaskeriet. Meldinger til vaktmester legges også i postkasse på samme sted.

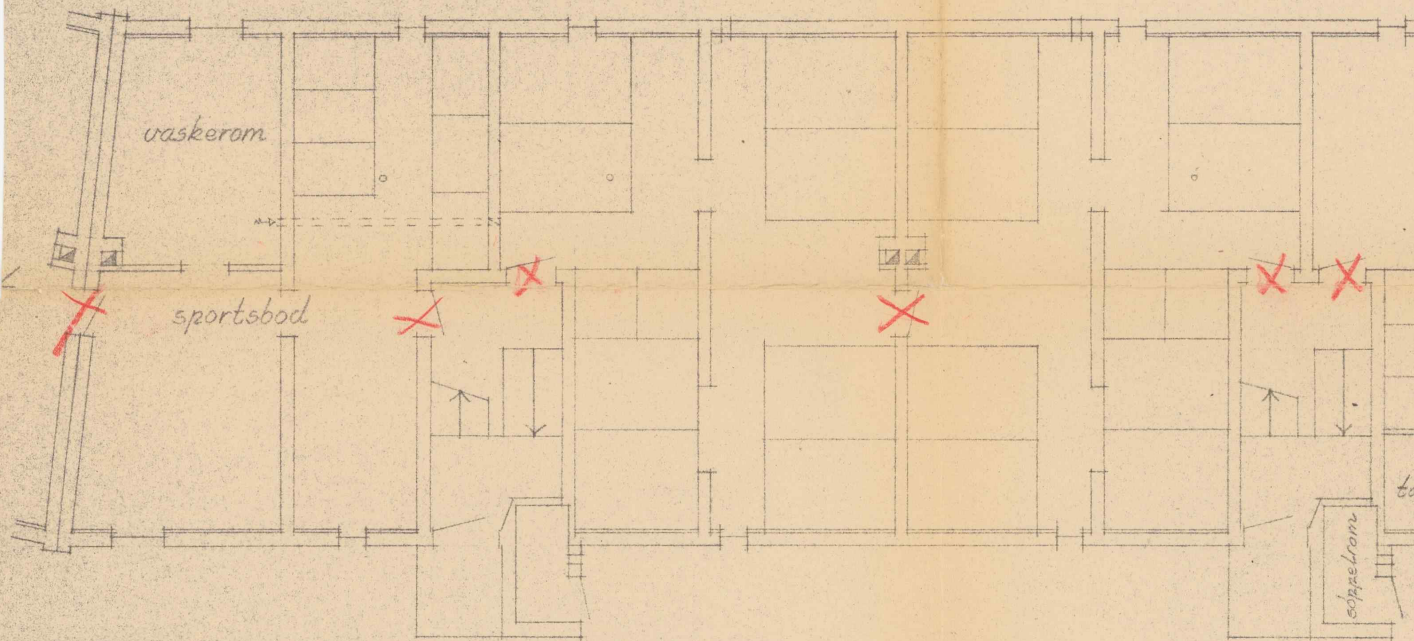


Velg kartlag 

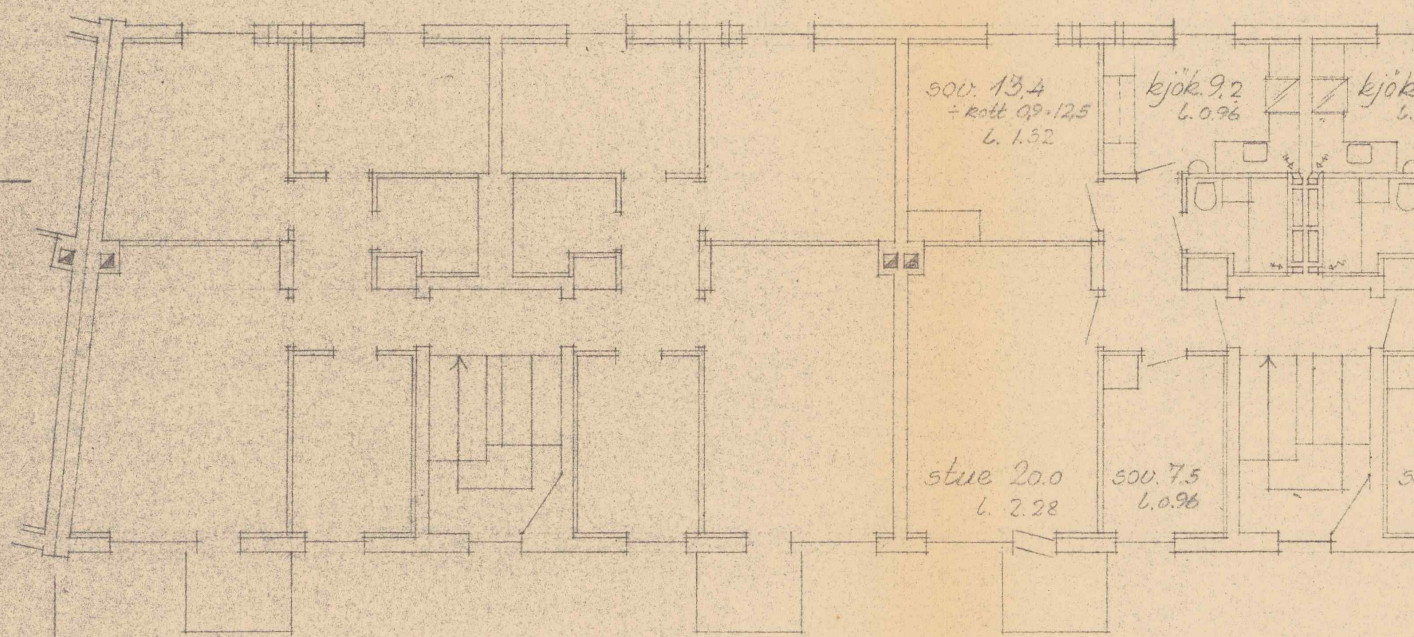




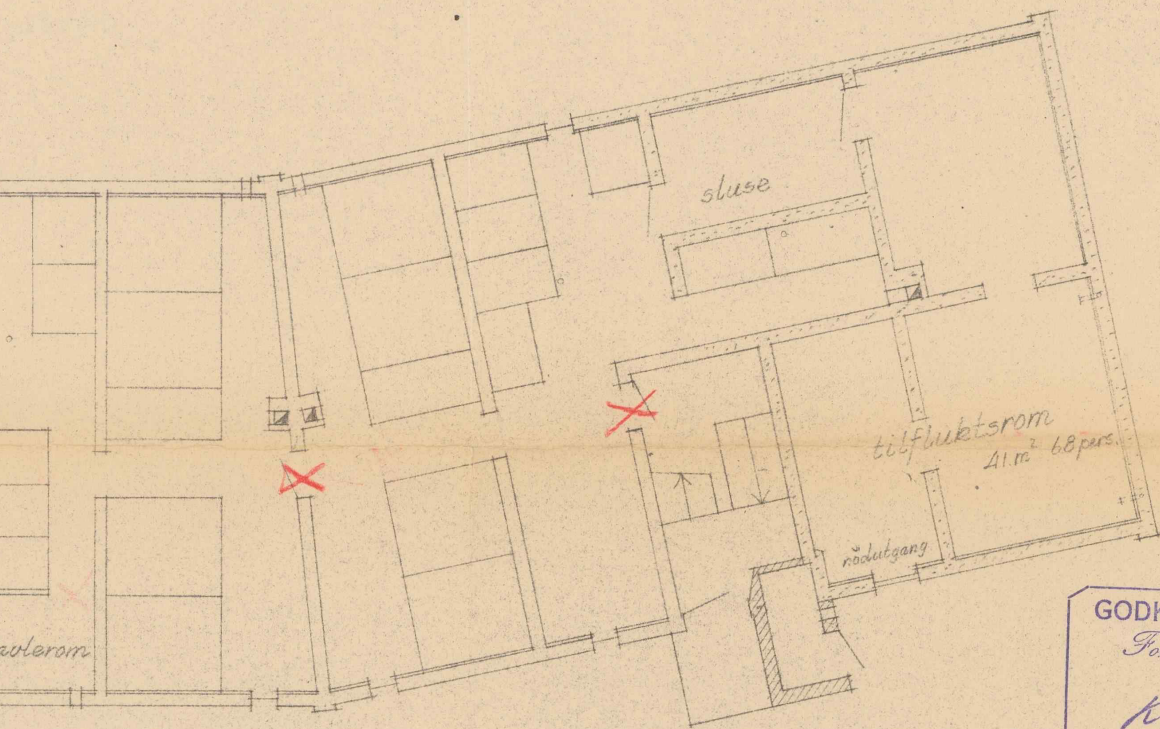




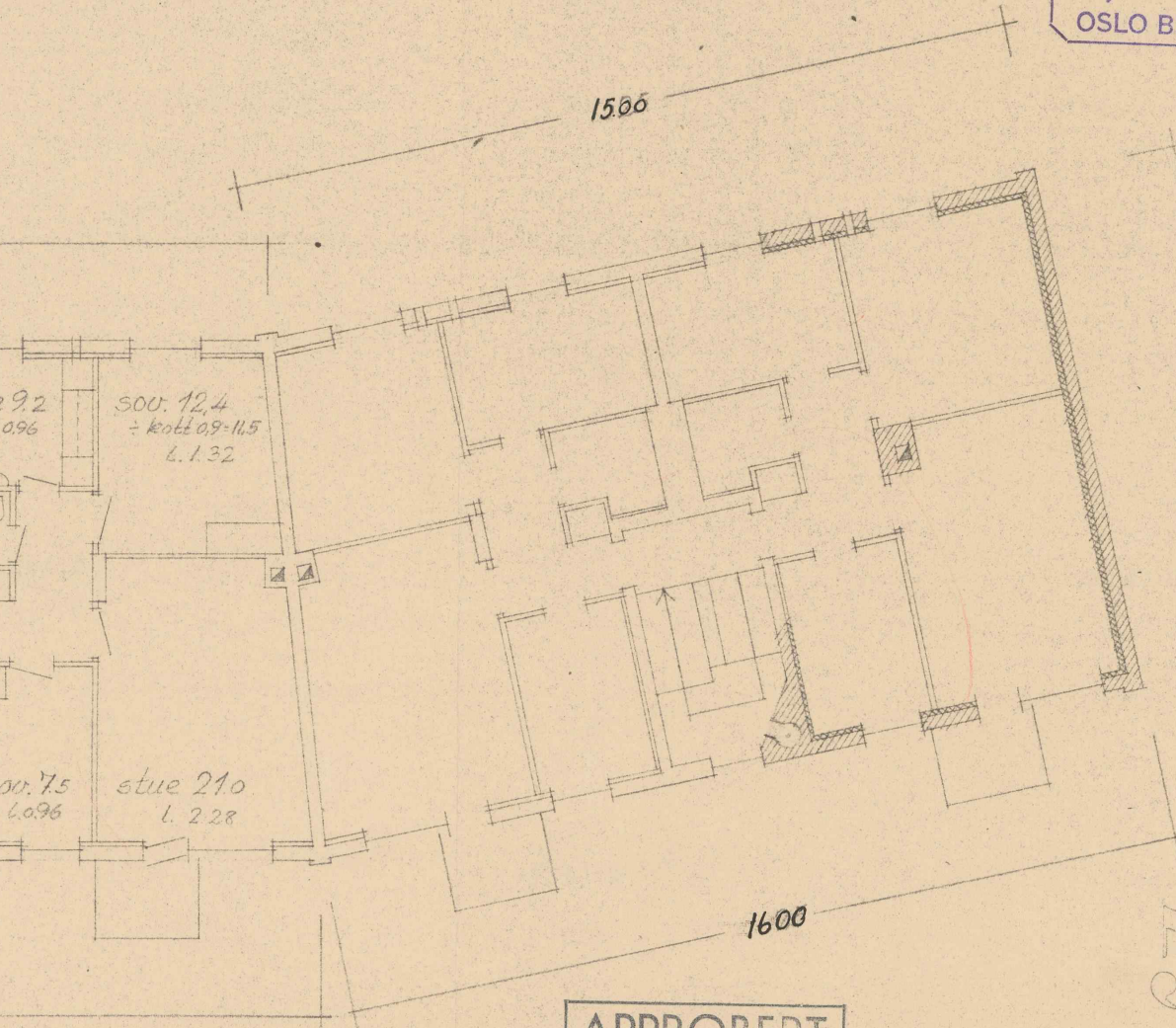
3000



3200



GODKJENT 24. 8 1951
 For Brannsjefen
 K. A. Se
 OSLO BRANNVESEN



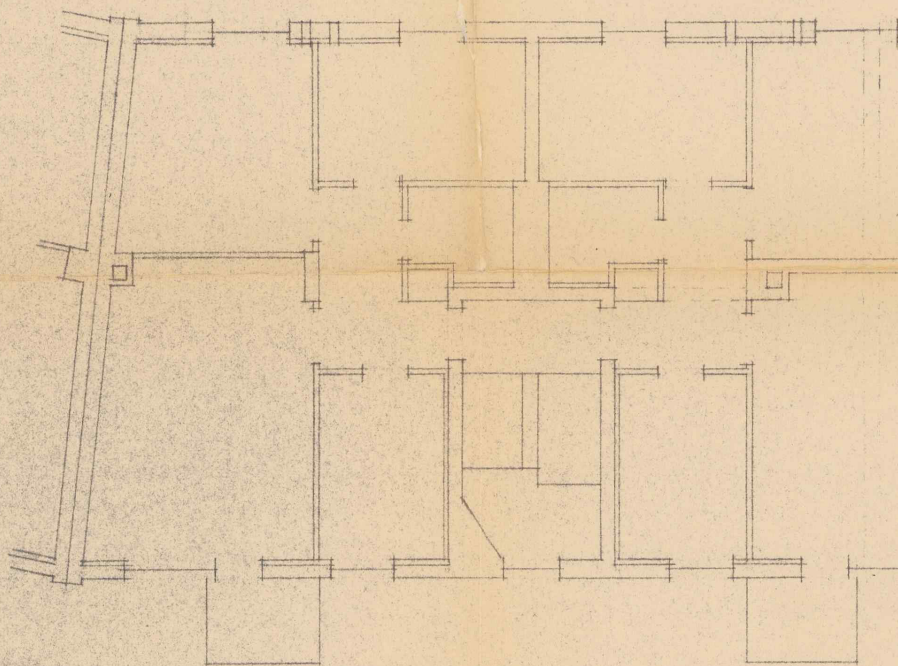
APPROBERT
 OSLO BYGNINGSKONTROLL
 8 SEP 1951
 Finn Christensen

Blokk 34-38
 Teisen Vest
 etg. og kjeller blokk 4
 mål 1:100

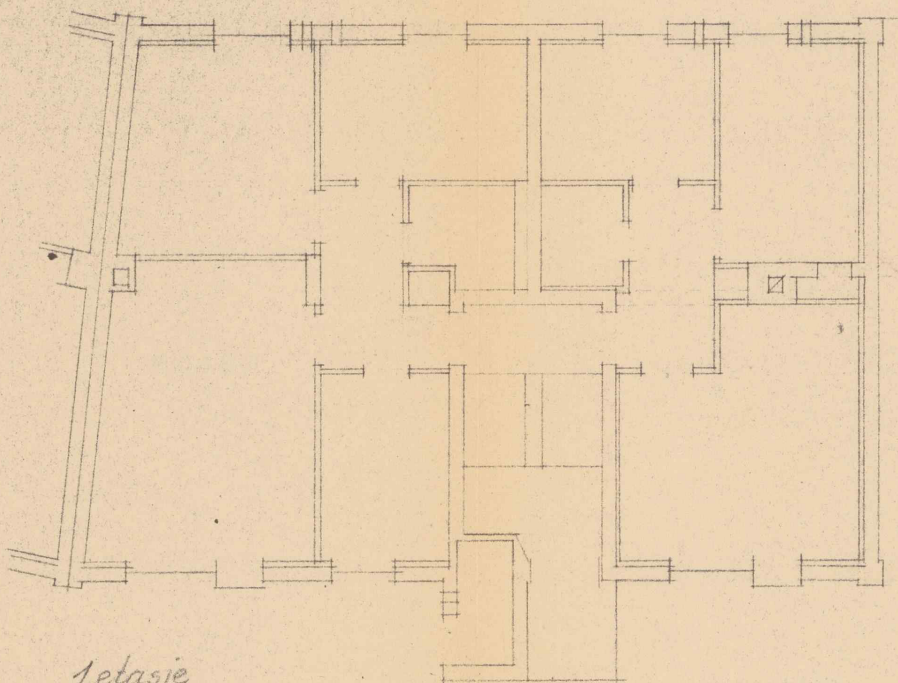
25-6-51

OBOS-75-146
 u.s.

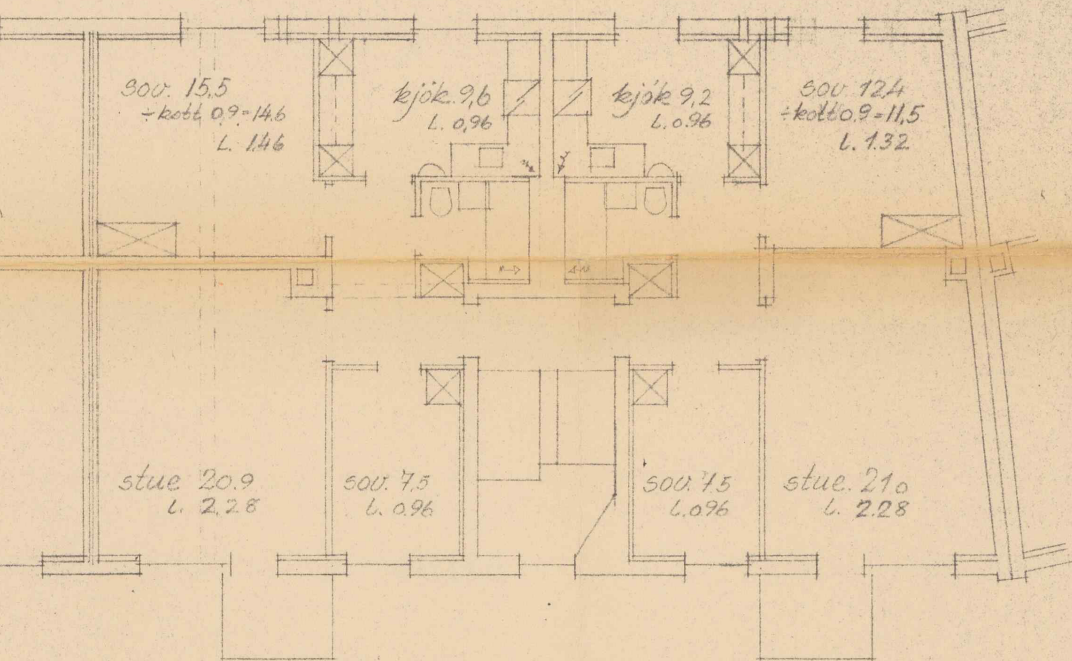
ark. Pinnan Tveder - Colbjørnsen - Samfundshuset



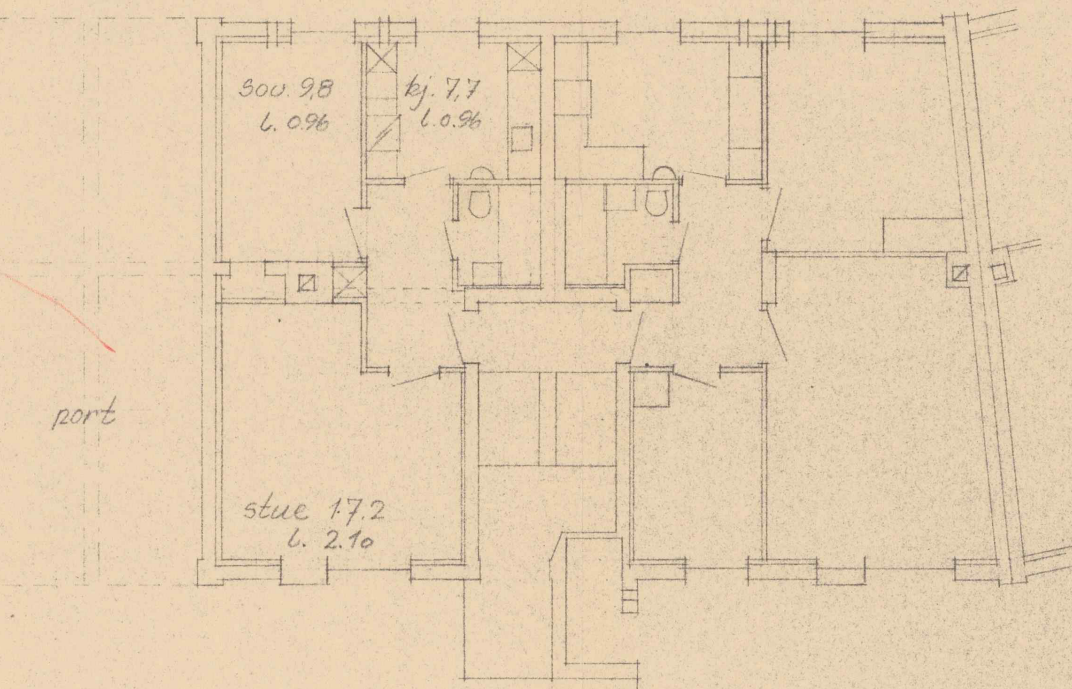
etasje



1.etasje



31.00



port

GODKJENT 24/ 19.51
For Brannsjefen
K. M. M. M.
OSLO BRANNVESEN

21-6-51
13-6-51

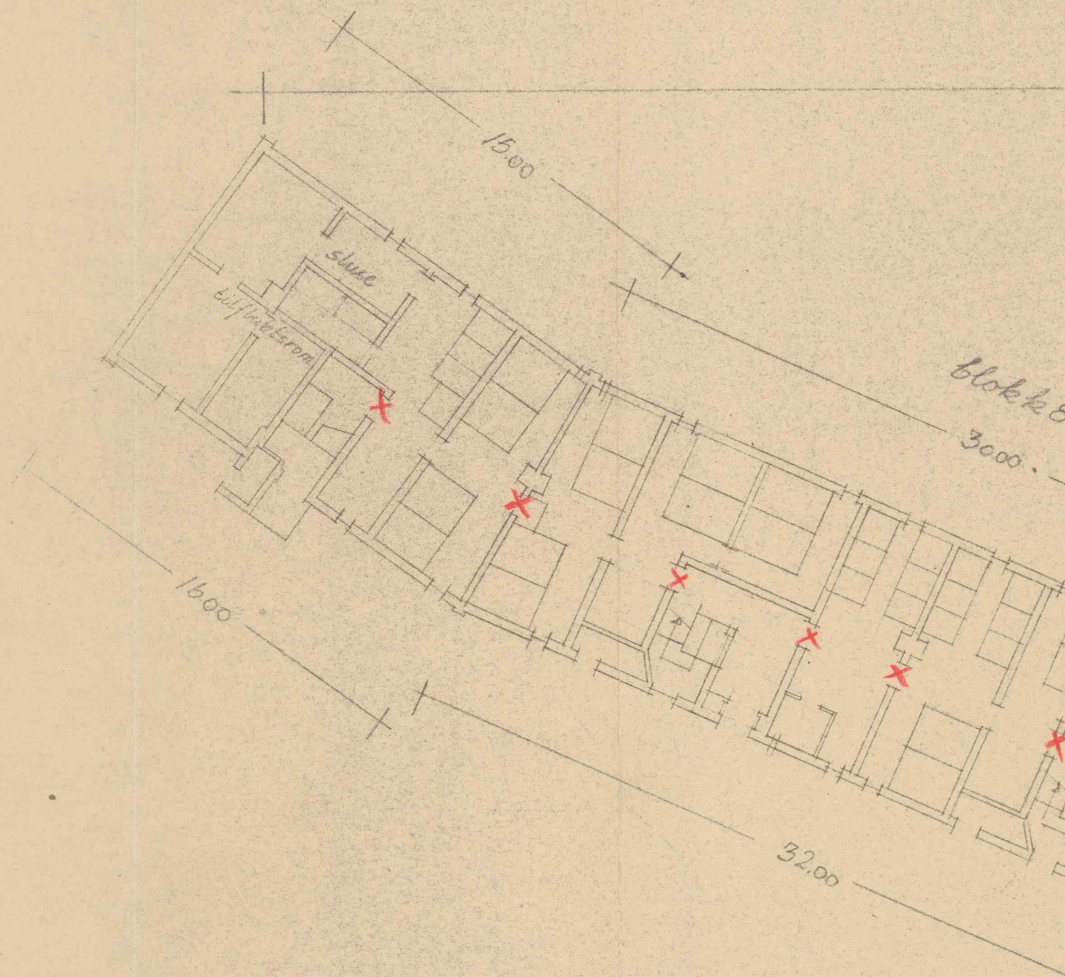
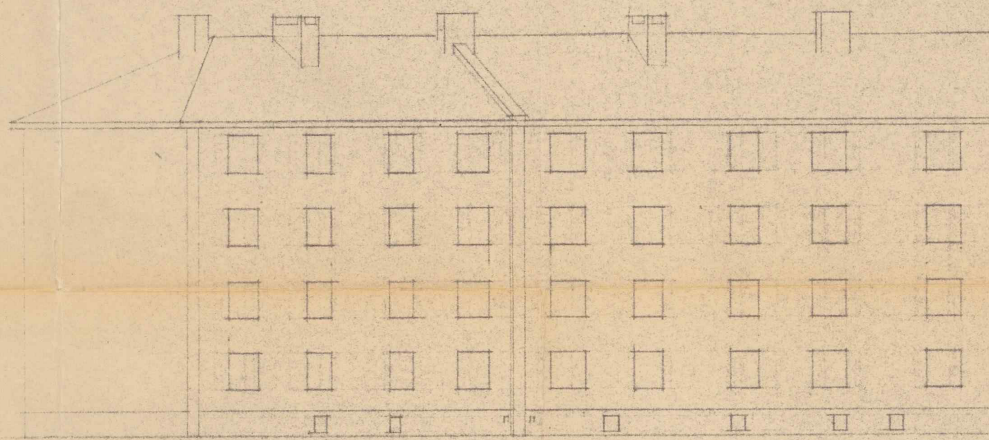
OBOS-75-120
u.

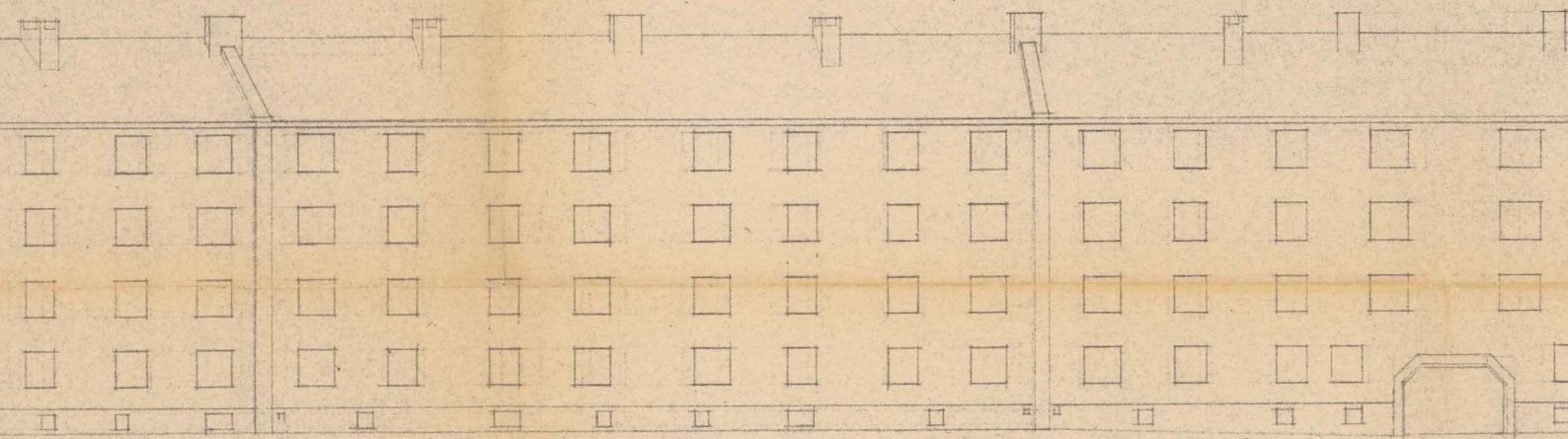
33.00

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
8 SEP 1951
Rinn O. Rinn

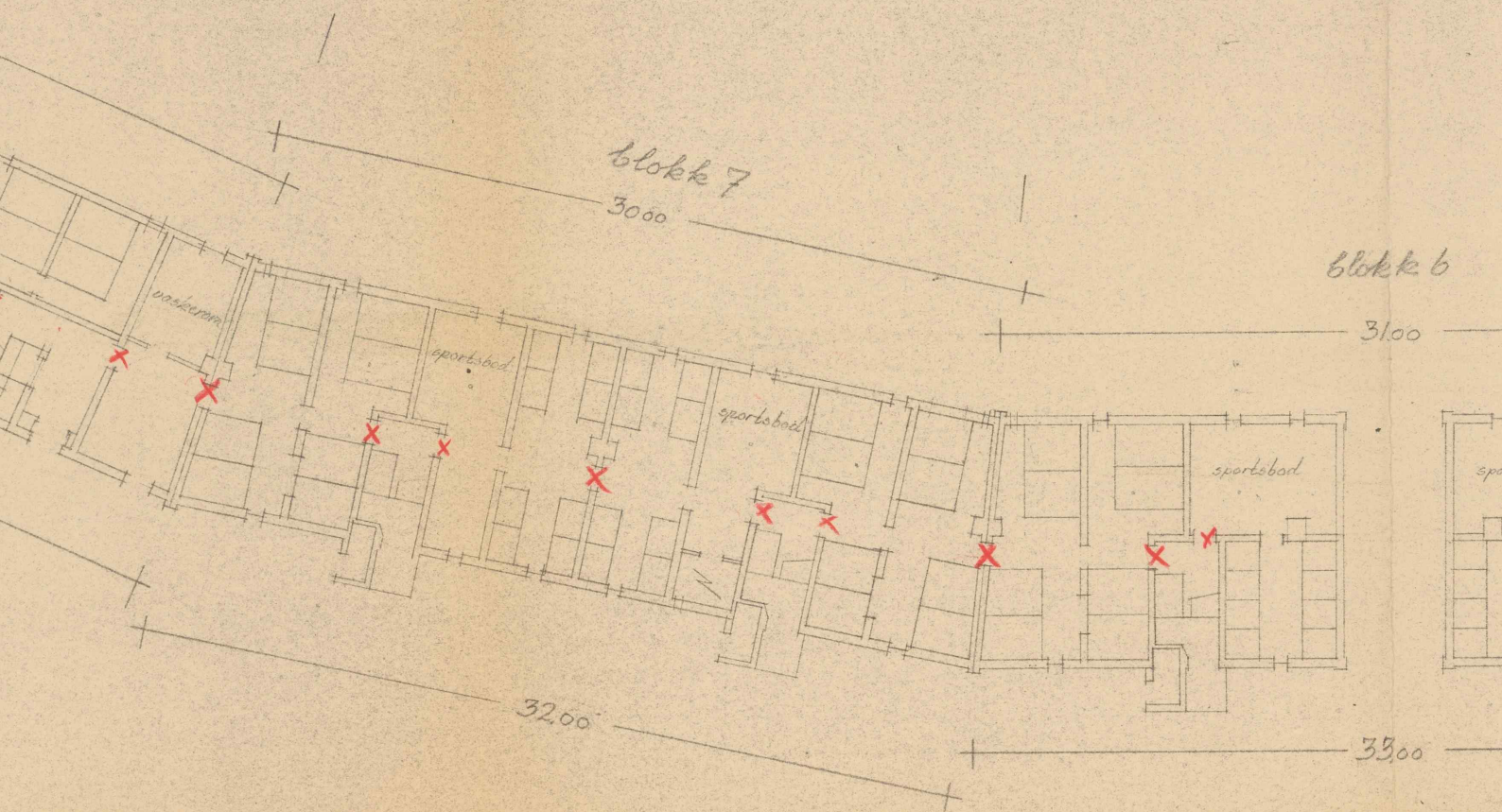
Blokk 34-38
Teisen Vest
1 etg og etg. blokk 6
mal. 1:100

ark. Rinnan, Tveit, O. O. O. O.





170.70



Tilstandsrapport

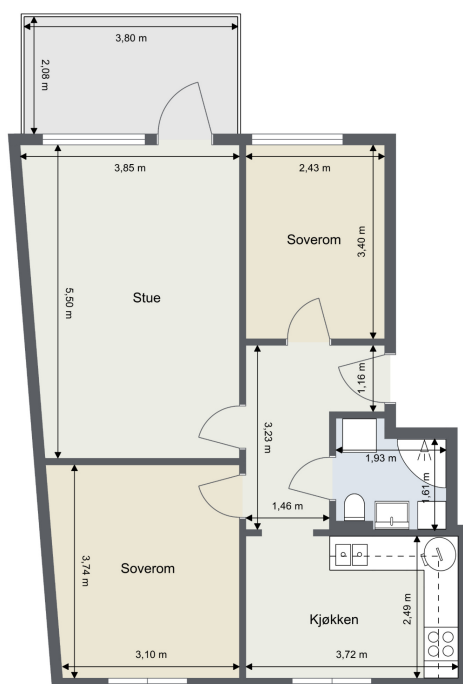
📍 Agmund Bolts vei 25, 0664 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 52

Andelsnummer 164

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 16.04.2024

Rapportdato: 17.04.2024

Oppdragsnr.: 14146-1599

Referansenummer: IN1032

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



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

Norsk takst

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



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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



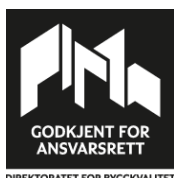
Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

BALKONG

Balkong på 7,9 m2. Utenpåliggende konstruksjon i metalramme, hengende på strekkstag. Det er lagt treheller på gulv. Avrenning mellom spalter i treheller. Det er montert belysning og stikkontakter. Rekkverk i stål med innfelte plater. Manuelt styrt markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Vegg: Malt mur. Malt tapet. Malt betong. Sparklet og malt gips. Etasjeskiller er av betongdekke. Pipeløp med mulighet for innstallering av ildsted iflg eier. Innerdører med finerte overflater. Malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2006. Utført i borettslagets regi. Tak: Sparklet og malt gips. Vegger: Fliser. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggskap. Det er naturlig ventilerings.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2014. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn. Automatisk lekkasjesikring er innstallert og kjøøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast. Fordelerstamme i skap med susterne. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer. Veggventil i ett av soverommene. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. I skap kjøkken. Automatsikringer i sikringsskap. Overbelastningsvern på 40 amp. Lokale brannvarslere.

OPPVARMING

Panelovner
Varmekabler i gulv bad.

BODER

To stk boder i kjeller på hhv 1,6 og 4,0 m2
Bod på loft med gulvflate på 8 m2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

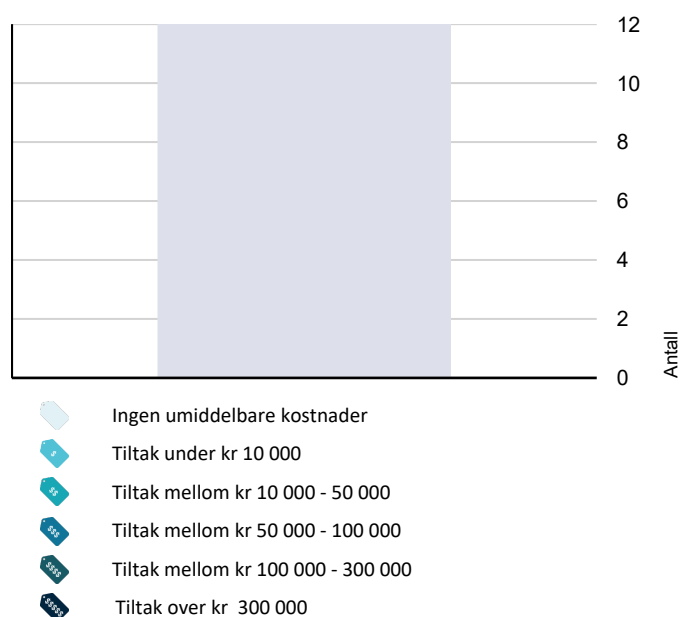
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

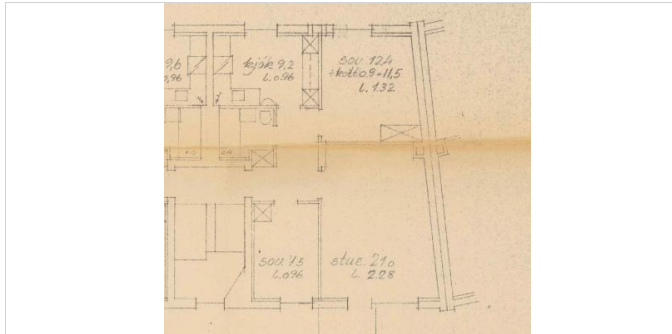
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7,9 m². Utenpåliggende konstruksjon i metalramme, hengende på strekkstag. Det er lagt treheller på gulv. Avrenning me,lom spalter i treheller. Det er montert belysning og stikkontakter. Rekkverk i stål med innfelte plater. Manuelt styrt markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med synlig slitasje.
Markise synlig slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat. Vegg: Malt mur. Malt tapet. Malt betong. Sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Merkbart knirk og svipt i gulv gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 20 mm registrert i soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med lave til moderate radonverdier. Dvs forutsatt radonnivåer under grenseverdier i området. Boligen ligger i 2. etasje. Det er vurdert ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Pipeløp med mulighet for innstallering av ildsted iflg eier.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører med finerte overflater. Malte. Merk overflater med synlig slitasje, Funksjonelt ok.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Utført i borettslagets regi. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tak: Sparklet og malt gips. Vegger: Fliser.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Fuge mellom vegg-gulv i dusjsone skadet. Synlig sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Uten fuge vil fuktpåkjenning konstruksjon være større.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Levetid membran anslått til 25-30 år. Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggskap.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av skyllefunksjonene systerne fungerte ikke på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger utført med tegl.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble registrert merkbare fuktvariabler i nedre del av vegg. Dette anses forøvrig som normalt for et våtrom i daglig bruk. Merk forøvrig at fuger overfang gulv vegg har sprekker. Disse må tettes med egnet middel, som silikon.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2014. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn. Automatisk lekkasjesikring er innstallert og kjølfrys.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast. Fordelerstamme i skap med sistene. Tilkomst via luke i vegg over toalett. Stoppekran kjøkken her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran bad ikke lokalisert. Merk at det er stoppekran i sisternekasse toalett. Den lar seg i vri på og derfor ikke mulig å teste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Merk synlig hovedsoil bak luke i vegg bad. Alder ike kjent. Muligens fra 2006 da badet renovert

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer Veggventil i et av soverommene.

⚡ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. I skap kjøkken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

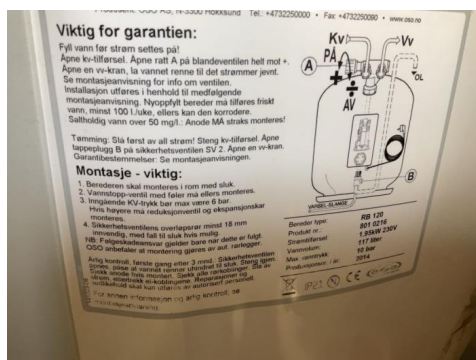
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppvarming

Panelovner
Varmekabler i gulv bad.

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Overbelastningsvern på 40 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ikke kjent for eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder areider utført i eiers botid.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Stikkontakt utendør (faktura 21.10.2022)

MONTERING OG OPPLÉGG AV STIKKONTAKTER TIL OVNER OG BAK TV

MONTERING AV 2 OVNER

MONTERING AV LAMPE I STUE

MONTERING AV DIMMER I STUE

MONTERING AV TRÅDLØS STYRING AV VARMEKABEL PÅ BAD

(faktura 7.10.2019)

1x lys over kjøkkenbenk

(faktura 29.09.2022)

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei (iflg eier)
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei (iflg eier)
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lokale brannvarslere.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	62			62	8		62
Loft		3		3		5	8
Kjeller		6		6			6
SUM	62	9			8	5	76
SUM BRA	71						

Romfordeling

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

Kommentar

To stk boder i kjeller på hhv 1,6 og 4,0 m²
Bod loft med målbart areal 3 m². Totalt gulvareal er 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023: Satt inn ny inngangsdør. Lyd og brannklassifisert.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Charlotte Bjørneby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	52		0	27646.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Agmund Bolts vei 25

Hjemmelshaver

Bjørneby Charlotte

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEISEN VEST BORETTSLAG	952427512		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Bjørneby Charlotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

164

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 538 319

År

1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	16.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	16.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IN1032>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter

for Teisen Vest borettslag org nr 952427512

vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 27.04.2016. Siden endret på ekstraordinær generalforsamling 04.11.2020, 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 en 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 ledet 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) 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.

(7) 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) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. I disse tilfellene skal styrets varsles, med kontakthinformasjon til den aktuelle beboeren.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Dersom andeleier vil gjøre tiltak i våtrom som griper inn i det felles røropplegg, bryter gulvmembran, eller på annet vis medfører risiko for vannlekkasjer, skal slike arbeider ikke igangsettes uten forutgående, skriftlig samtykke fra styret. Styret kan i denne anledning stille som betingelse at det inngås en egen avtale med andelseieren som regulerer gjennomføringen av tiltaket. **Se eget skriv bakerst.**

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(9) 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.

(10) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

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.

5-3 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 en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) En representant for OBOS har rett til å være tilstede på styrets møter med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre han er oppnevnt som styremedlem.

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 besluttet 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.

Skriv til pkt. 5-1-4:

AVTALE MELLOM TEISEN VEST BORETTSLAG OG ANDELSEIER OM BYGNINGSARBEIDER I EGEN REGI I ANDELSEIERS BOENHET

Denne avtale skal regulere de tilfeller der andelseier i egen regi ønsker å utføre arbeider på sin egen boenhet utover det som omfattes av alminnelig vedlikehold.

Borettslaget er eier av bygningsmassen, mens andelseier etter borettslagsloven har en eksklusiv bruksrett til sin boenhet. Andelseier vil regelmessig ha interesse av å utføre arbeider på sin boenhet utover alminnelig vedlikehold for å øke sin bruksnytte av boenheten. Borettslaget ønsker på sin side å bidra til at andelseierne har størst mulig nytte og glede av sin boenhet, hvilket anses å bidra til et stabilt og godt bomiljø gjennom å tillate slik utbygging der dette kan skje uten skade eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

Da alminnelig erfaring tilsier at denne type arbeider reiser en rekke problemstillinger bør disse reguleres nærmere gjennom en egen avtale mellom borettslaget og den aktuelle andelseier.

Mellom Teisen Vest borettslag ved styret og andelseier fornavn etternavn, l.nr. xxxx er det derfor i dag inngått følgende avtale om arbeider på andelseiers boenhet som skal utføres i andelseiers egen regi.

1. Andelseier får med dette tillatelse til å utføre de arbeider på egen boenhet som følger av søknad til borettslaget ved styret. Søknad med beskrivelse av arbeidene vedlegges og anses som en del av denne avtale. Med søknaden skal også følge en tidsplan for når arbeidene forutsettes gjennomført og når de skal være avsluttet. Tidsplanen er bindende, dersom det av tvingende grunner blir nødvendig å fravike tidsplanen skal borettslaget ved styret straks underrettes.
2. Dersom arbeidene er søknads- eller meldepliktige er andelseier selv ansvarlig for at nødvendige offentlige tillatelser foreligger før arbeider igangsettes. Arbeidene kan ikke igangsettes før eventuelle offentlige tillatelser foreligger.
3. Borettslaget ved styret skal underrettes når arbeidene igangsettes og når de avsluttes.
4. Andelseier er selv i alle henseende ansvarlig for arbeidene og må eventuelt selv engasjere person med ansvarsrett dersom dette behøves. Arbeidene forutsettes utført av personer med nødvendig faglige kompetanse og i henhold til etablerte bransjenormer for den type arbeid som skal utføres. Det skal i ettertid kunne dokumenteres hvordan arbeidene er utført.
5. Andelseier plikter å legge arbeidene til rette slik at øvrige beboere ikke unødvendig belastes med støy, skitt eller forurengning. Byggematerialer eller avfall skal ikke lagres på fellesområdene i større utstrekning enn strengt nødvendig. Håndverkerbiler og andre kjøretøy skal ikke i parkeres slik at de urimelig eller unødvendig hindrer øvrige beboeres ferdsel eller parkering på eiendommen. Andelseier plikter å rette seg etter alle saklige og rimelige pålegg fra styret på dette punkt.
6. Ved overdragelse av boenheten skal andelseier opplyse ny eier om at boenheten er ombygd, denne avtale skal følge dokumentasjonen på leiligheten ved overdragelsen.
7. Andelseier står ansvarlig overfor borettslaget eller den andelseier det måtte angå ved eventuelle skader på andre boenheter eller fellesarealer i byggeperioden som måtte

være en følge av uaktsomhet eller tilfeldig skade fra andelseier selv eller personer som er engasjert eller tilkalt for å utføre arbeidene for ham.

8. Borettslaget har intet mangelsansvar for de arbeider som utføres i regi av andelseier, verken overfor den utførende andelseier eller overfor nye eiere av boenheten.
9. Dersom borettslaget lider noen form for økonomisk tap som en følge av skade eller mangler ved boenheten eller skader på andre boenheter eller fellesarealer er den utbyggende andelseier erstatningsansvarlig for dette overfor borettslaget eller den andelseier det måtte angå.
10. Dersom arbeidene ikke er utført innen rammene av den tidsplan som vedtatt for arbeidene kan borettslaget ved styret besørge arbeidene ferdigstilt for andelseiers regning og risiko dersom dette er nødvendig for å avverge skade eller fare for skade på borettslagets bygningsmasse eller på fellesarealene. Andelseier skal så vidt mulig få skriftlig varsel med frist for selv å rette forholdene før borettslaget går til slikt skritt.

Denne avtale undertegnes i to eksemplarer som begge har status som originaler, partene beholder hvert sitt.

Oslo, ddmårår

For Teisen Vest borettslag

Andelseier

Vedlegg:

1. Søknad med eventuelle tegninger og tidsplan.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 75

Teisen Vest Borettslag

Velkommen til årsmøte i Teisen Vest Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Vaskeriet i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fraknytting av TV- og internettleverandør
8. Avvikle felles TV-avtale
9. Skille ut tv fra felleskostnader
10. Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett
11. Valg av Tv avtale
12. Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag
13. Utredning av tiltak mot varmetap og kaldras pga ventilasjonslukene i yttervegger
14. Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni
15. Gratis mc parkering
16. Etablering av hundepark
17. Styreverv
18. Anbudsprosesser
19. Medlemmenes rett til innsyn i avtaler

- 20. Erstatning av styremedlemmer
- 21. Vaktmester tjenester
- 22. Salg av leiligheter
- 23. Valg av tillitsvalgte
- 24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 25. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Teisen Vest 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Anders Thorud fra Obos skal være møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

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. 0075 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

Fraknytting av TV- og internettleverandør

Forslag fremmet av:

Frederick Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag er TV og internett knyttet sammen, slik at borettslaget må fremforhandle én felles avtale som gir andelseiere både TV og internett. Denne saksfremstillingen har som formål å belyse hvorfor en fraknytning av TV og internett er fordelsaktig for alle andelseiere.

Tradisjonelt har disse to tjenestene vært nærliggende hverandre, men i nyere tid er det flere som ikke aktivt benytter seg av lineær-TV. Ifølge SSB bruker bare 47% av husholdninger i Norge fjernsyn i 2022, en drastisk nedgang sett opp mot at 82% brukte TV i året 2000 (SSB 2023). I tillegg har teknologiutviklingen med smart-TV, Apple TV og Chromecast gitt muligheten for husholdninger å strømmen innhold til sin TV uten å være avhengig av lineær-TV. Flere av disse produktene følger også med fjernkontroll som gjør brukeropplevelsen like enkel – om ikke enda enklere – enn bruk av lineær-TV.

På informasjonsmøtet i forbindelse med ny internett- og TV-leverandør, ble det opplyst at første året med TV-leverandør koster borettslaget 269 kr per måned per boenhet (muntlig kommunikasjon, 4. januar 2024). Hvis man antar at andelen som bruker lineær-TV følger det nasjonale gjennomsnittet, vil 188 boenheter (ut av 470) ikke få noe utbytte for en tjeneste som koster borettslaget over 126 000 kr per måned. I tillegg har enkelte ytret at de ikke ønsker kanaltilbudene som den nye leverandøren kan tilby, og skulle heller brukt en annen TV-leverandør som Telia. Derfor Teisen Vest borettslag vedtar en fraknytning mellom internett og TV-leverandør, slik at borettslaget ikke har en samlet avtale for TV etter

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar deling av TV- og internettleverandør.

Avvikle felles TV-avtale

Forslag fremmet av:

Alexander Hoem Rosbach

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den nye tv-avtalen har vært et hett tema på vibbo de siste månedene, hvor noe av det som har vært omdiskutert er kanal- og tjenesteutvalg. Etter hvert som strømmetjenester har blitt mer populært så har det blitt større

forskjeller på hvordan folk forholder seg til «TV». Noen ser ikke på linær-tv (tradisjonelle kanaler) i det hele tatt, mens andre gjør det. Noen har mange strømmetjenester, andre ikke. Det er dermed svært vanskelig å finne en leverandør hvor det store flertallet får dekket sitt behov og blir fornøyd.

Jeg foreslår at vi avvikler felles TV-avtale i borettslaget, slik at beboerne selv står fritt til å velge preferert leverandør eller strømmetjenester og får dekket sitt personlige behov bedre.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å avvikle felles TV-avtale i borettslaget når avtalen med Allente går ut.

Sak 9

Skille ut tv fra felleskostnader

Forslag fremmet av:

Pål Toft-Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at tv skilles ut fra felleskostnader, og at man kan slippe å betale for tv da det ikke brukes. Har i ca 8 år jeg har bodd i borettslaget betalt for tv, (kjapt utregnet ca 20tusen kr pluss) og har ikke pr dags dato benyttet meg av dette. Så anser dette som penger rett ut av vinduet. Jeg vil helst slippe dette i fremtiden.

Tror dette kan la seg gjøre.

Jeg vil også tro det er en del andre i borettslaget som ønsker det samme!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å skille ut tv fra felleskostnader

Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett

Forslag fremmet av:

Kristoffer W. Lofnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp spørsmålet om endring av de inkluderte tjenestene i felleskostnadene. For øyeblikket inkluderer felleskostnadene både TV- og internettabonnement for alle beboere. Jeg foreslår at vi endrer denne praksisen for å gi beboerne muligheten til å velge sitt eget TV-abonnement separat, mens kun internettabonnementet inkluderes i felleskostnadene.

Jeg foreslår at felleskostnadene kun skal inkludere internettabonnementet, og at beboere får muligheten til å velge sitt eget TV-abonnement separat.

Begrunnelse:

Økt valgfrihet: Som beboere bør vi ha muligheten til å velge TV-abonnementet som passer best for våre behov og preferanser. Ved å tillate individuell valgmulighet, får hver beboer større frihet til å tilpasse tjenestene etter

1. sine egne ønsker.

Personlig tilpasning: Noen av oss foretrekker kanskje strømmetjenester eller andre spesifikke TV-kanaler som ikke er inkludert i det nåværende fellesabonnementet. Ved å tillate individuelle abonnementer, kan vi bedre

2. tilpasse TV-tjenestene etter våre individuelle preferanser.

Reduserte kostnader for de som ikke bruker TV-tjenester: Det er også rettferdig overfor de beboerne som ikke bruker TV-tjenester i det hele tatt eller allerede har egne avtaler, da de ikke vil bli pålagt å betale for en tjeneste

3. de ikke benytter seg av.

Administrativ enkelhet: Å separere TV- og internettabonnementene vil også forenkle administrasjonen og gjøre

4. det enklere å følge med på kostnadsfordelingen.

Konklusjon:

Jeg mener at denne endringen vil være til fordel for alle beboerne ved å gi oss større valgfrihet, bedre tilpasning til individuelle preferanser, og potensielt reduserte kostnader for de som ikke bruker TV-tjenester. Jeg oppfordrer derfor generalforsamlingen til å vedta dette forslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at felleskostnadene kun skal inkludere internettabonnementet, og at beboere får muligheten til å velge sitt eget TV-abonnement separat.

Sak 11

Valg av Tv avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avtalen med Allente utgår 31.12.24

Vi kan derfor velge om vi skal fortsette med Allente, inngår avtale med Rikstv eller Strim, evt om vi gjør slik at det er opptil hver beboer hvilken avtale de ønsker.

Stemme på:

Fortsette med Allente.

Inngå avtale med Rikstv.

Inngå avtale med Strim.

Inngå en avtale der hver beboer selv kan velge mellom Allente, Rikstv og Strim.

Styrets innstilling

Inngå en avtale der hver beboer selv kan velge mellom Allente, Rikstv og Strim.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets forslag hvor hver beboer kan velge mellom Allente, Rikstv og Strim.

Sak 12

Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag

Forslag fremmet av:

Lars Dahlgren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Like før jul 2023 ble EUs bygningsenergidirektiv vedtatt og innført gjennom EØS-avtalen. Vedtaket pålegger alle europeiske bygg og boliger å gjøre utbedringer som sikrer at alle bygg oppnår energikarakter A innen 2050.

Energikarakter A innebærer store utbedringer for bygg fra før 1960, inkludert Teisen Vest borettslag. Huseierne anslår kostanden til mellom 500.000kr og 1.500.000kr per bolig for å gjøre disse utbedringene.

Generalforsmalingen ber styret om å gjøre en kartlegging av hva som må til for vårt borettslag å oppnå energikarakter A i tråd med nye EU-direktiver.

Styret bes om å lage en langsiktig plan for å oppnå energikarakter A på våre bygg. Det er ønskelig at planen presenteres for generalforsmalingen våren 2025. Planen bør legge opp til et ambisiøst mål om å ferdigstille utbedringene i god tid før EU-vedtaket gjør seg gjeldende, gjerne innen 2035.

Det er ønskelig at styret presenterer hvilke utbedringer som gir størst effekt på kort sikt og eventuelt iverksetter utbedringer innen desember 2024. Målet er å oppnå energikarakter C snarest mulig for å heve verdien på boligene og for å redusere beboernes energibehov.

Styret skal:

- Informere borettslaget om anslått kostnad ved oppgradering til energikarakter C.
- Starte utbedringsarbeidet snarest med mål om effektivisering allerede før vinteren 2024/2025.
- Legge frem en langsiktig plan for oppgraderinger til energikarakter A.
- Legge til rette for at nødvendige utbedringer for å oppnå energikarakter A kan ferdigstilles innen utgangen av 2035.

Styrets innstilling

Punkt 1)

Styret støtter intensjonen i forslaget og vil innhente en profesjonell part til

kartlegging. Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Punkt 2)

Styret støtter ikke dette forslaget.

Forutsetningene for dette er at vi trenger en profesjonell part til å kartlegge bygningsmassen opp mot energikarakter.

Punkt 3)

Styret støtter ikke dette forslaget.

Forutsetningene for dette er at vi trenger en profesjonell part til å kartlegge bygningsmassen opp mot energikarakter.

Punkt 4)

Styret støtter ikke dette forslaget.

Forutsetningene for dette er at vi trenger en profesjonell part til å kartlegge bygningsmassen opp mot energikarakter.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag

Sak 13

Utredning av tiltak mot varmetap og kalddras pga ventilasjonslukene i yttervegger

Forslag fremmet av:

Pernille Dahl og Trine Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Utredning og undersøkelse av luftlommer i yttervegger

I forbindelse med klagesaken mot Palmgren, (Vindusutskiftning anno 2018), fikk vi informasjon om at det er luftlommer i ytterveggene kan være årsak til kulderas som påvirker inneklima og høyt strømforbruk om vinteren..

2. Med hjelp fra OBOS, undersøke løsninger som kan motvirke kulderas, og gi bedre energi effektivitet i enhetene.

Hva kan gjøres for å utbedre ventilasjonssystemet og begrense varmetap?

Vedvarende høye strømpriser gjør det nødvendig og ønskelig å gjøre enhetene mer energieffektive. Økt energieffektivitet vil også øke verdien på enhetene.

En utredning i regi av Borettslaget og OBOS, vil forenkle prosessen og at hver enkelt enhet slipper å finne beste løsning, på egenhånd, og betale overpris.

Vi ønsker at styret utreder og undersøker om Palmgrens påstand stemmer; at disse luftlommene eksisterer

1. og blir tilført kald luft fra lufteventilene i ytterveggene.

Vi ber styret, i samarbeid med OBOS, å utrede spesifikke tiltak.

Eventuelle tiltak skal så presenteres for borettslaget.

Vi forventer ikke at dette skal direkte gå utover felleskostnadene, ved at tiltaket påtvinges med en felles «oppgradering», men at hver enkelt enhet kan velge om de vil investere i ny løsning.

2. Mekanisk romventilasjon med varmeveksler er ett eksempel på en løsning, men det kan være mange andre.

Styrets innstilling

Dette vil bli tatt i sammenheng med GF 2024 - 01; Styret støtter intensjonen i forslaget og vil innhente en profesjonell part til kartlegging.

Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag 1. og 2.

Sak 14

Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni

Forslag fremmet av:

Frederick Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pride-måneden i juni er en årlig markering med stor historisk betydning. Måneden feirer både det mangfoldet vi har i vårt nærsamfunn og markerer hvor langt vi har kommet. Samtidig er det et sterkt symbol på hvilke kamper som enda gjenstår. Prideflagget er et symbol på inkludering, aksept og støtte for LHBT personer, en gruppe som stadig blir utsatt for trakassering og diskriminering også i Norge. Det å vise vår støtte og solidaritet til at man skal få lov å elske dem man vil, og at kjærligheten er størst, er et veldig enkelt tiltak som har utrolig stor

betydning for LHBT-mennesker. Det sender et tydelig budskap om at samfunnet vårt verdsetter og omfavner mennesker med alle seksuelle orienteringer og kjønnsidentiteter.

Jeg ønsker også å belyse noen typiske fallgruver som ofte dukker opp når man diskuterer bruk av regnbueflagg. For det første, er Pride-flagget ikke eiet av noen organisasjon og reflekterer ikke de politiske meningene til f.eks. Foreningen FRI. Det er et allment symbol som brukes for å markere støtte til mangfold, inkludering og frigjøring.

For det andre, har tidligere styrer argumentert med at flaggstengene bare bør brukes for nasjonale flagg. Jeg mener det er unødvendig å legge seg på en mer konservativ linje når det gjelder flagging, enn det for eksempel Oslo kommune gjør.

Ved å støtte opp under LHBT-samfunnet, bidrar vi til å skape et trygt og støttende miljø for alle beboere, og bygger et samfunn som feirer mangfold og respekterer rettighetene og verdigheten til hver enkelt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da vi anser at borettslagets felles flaggstenger kun skal brukes til nasjonale flagg.

I 2022 ble det likevel valgt å heise prideflagget i solidaritet med terrorhandlingen.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at et Prideflagg (med riktig proporsjoner) henges opp på borettslagets flaggstang hvert år fra 1.-30 juni. Styret får fullmakt til å kjøpe inn flagg i riktig størrelse, og innkjøpet vil ha marginale kostnader.

Sak 15

Gratis mc parkering

Forslag fremmet av:

Kjell Calo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre skule se på mulighet i fore generalforsamlingen.

Asfalteres ny plass ved vaskeriet

Består grunnen av bløte jord- eller leiraktige masser må bærelaget være tykkere. Underlaget som skal asfalteres må komprimeres godt før asfaltering. Det er ikke nok å bare jevne ut grusen. Et tips er å vanne materialet godt og komprimere med en vibroplate eller lignende.

Hvor mye koster det å asfaltere?

Det koster mellom 300–600 kroner per kvadratmeter å asfaltere. Jo større flate som asfalteres, jo billigere blir det per kvadratmeter. Oppstartskostnaden ligger på rundt 10 000 kroner for områder på inntil 20 kvadratmeter, og deretter øker prisen med omtrent 250 kroner per kvadratmeter.30. jan. 2023

<https://mittanbud.no/hus-og-hage/asfaltering>

Styrets innstilling

Flertallet i styret støtter ikke utvidelse av gratis MC-plasser da flertallet i styret mener man burde betale for MC-plasser.

- Utredningene er gjort; omgjør to parkeringsplasser til gratis MC-parkering.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar gratis mc parkering

Sak 16

Eablering av hundepark

Forslag fremmet av:

Lars Dahlgren & Frederick Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har ved flere anledninger blitt lagt frem forslag om å undersøke muligheter for en hundepark i borettslaget. Senest i 2022 ble det nedstemt da det ble etterspurt et mer konkret forslag og kostnadsestimat. Dette forsøkes å dekket i dette forslaget.

Dette forslaget tar utgangspunkt i å sette opp gjerder mellom blokken fra Agmund Bolts vei 43 og 51, fra blokkene og mot støygjerdet. Det regnes med at det blir da ett gjerde per side på ca. 30 meter.

Prisestimat

- Håndverkstimer, ca. 1 ukesverk: 37,5t*750 kr/t => 28 125 kr
- Materiale for gjerde, 1500kr/m * 60 => 90 000 kr
- Materiale for port, ca. 5 000 kr

Totalt: 125.000kr

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget av hensyn til beboerne.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at det etableres hundepark innenfor det foreslåtte området så raskt driftsbudsjettet tillater det.

Sak 17

Styreverv

Forslag fremmet av:

Abdelhak Abdellaoui

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

DE SISTE ÅRENE HAR VI SETT AT FOLK SOM HAR STYREVERV OG SOM FLYTTER UT AV BORETTSLAGET BLR VÆRENDE I SITT VERV. DETTE ER SELVFØLGELIG UHELDIG.

EN TING ER AT VEDKOMMENDE MISTER TILKNYTNINGEN TIL SITT BOMILJØ EN ANNEN UHELDIG TING ER AT VEDKOMMENDE KAN TA NYE STYREVERV I SITT NYE BORETTSLAG. DETTE KAN SKAPE LOJALITETSKONFLIKT OG ROLLEBLANDING.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette vil innebære vedtektsendringer, det er allerede utfordring med rekruttering i styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at NÅR ET STYREMEDLEM FLYTTER UT AV BORETTSLAGET SÅ SKAL EN AV DE 2 VARAENE TRE INN I VEDKOMMENDES VERV EVENTUELT HVIS DET ER STYRELEDER ELLER NESTLEDER SÅ KAN STYRET SELV VELGE ROKKERINGEN INNAD.

Sak 18

Anbudsprosesser

Forslag fremmet av:

Abdelhak Abdellaoui

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

DE SISTE ÅRENE HAR DET SKAPT STOR KONFLIKT OG UNØDVENDIG STØY I

BORETTSLAGET NÅR STYRET GJENNOMFØRER ANBUD AV NYE ANBUD. VI SÅ DET

SIST NÅ MED NY LEVERANDØR AV INTERNETT OG TV. DET SAMME SÅ VI I

PALMGREN SAKEN OG OGSÅ NÅR VASKERIET SKULLE PUSSES OPP. ANDELSEIERNE

I BORETTSLAGET FIKK FØRST DELTA I ANBUDSPROSESSEN (VALG AV BRUKSENDRING) ETTER AT BEBOERE KLAGET TIL STYRET OVER

KOMMUNIKASJONEN FRA STYRET UNDER GF PÅ SCANDIC HOTELL.

VED SLIKE ANBUD SOM ER OVER 10 % AV DRIFTSBUDSJETTET DVS CA 2/3

MILLIONER KRONER SKAL STYRET INNHENTE ANBUD OG PRESENTERE 3 BESTE ANBUD SOM BEBOERE KAN STEMME OVER SLIK VI HAR GJORT TIDLIGERE NÅR VI HAR GJENNOMFØRT DIGITALE VALG PÅ VIBBO. STYRET MÅ BLI FLINKERE PÅ KOMMUNIKASJONEN UT TIL BEBOERE. Å SENDE UT INFORMASJON OM KONSEKVENSER AV VALG STYRET GJORDE AV INTERNETT/TV 2 DAGER FØR ET DIGITALT VALG ER MILDT SAGT UAKSEPTABELT. DET HAR GJENTATT SEG DE SISTE ÅRENE AT KOMMUNIKASJONEN MELLOM STYRET OG BORETTSLAGETS ANDELSEIERE ER FOR DÅRLIG. MED DETTE FORSLAGET FÅR VI INNFØRT DEMOKRATISKE SPILLEREGLER HVOR BEBOERNE INNVOLVERES. DETTE VAR OGSÅ NOE SOM KOM OPP I KJØLVANNET AV OBOS OPPRØRET.

STYRET SKAL VED STØRRE ANBUD SOM NEVNT OVER LA BEBOERNE VELGE HVILKE LØSNINGER/LEVERANDØRER SOM ØNSKES.

OVENNEVNT TILTAK ER BARE POSITIVT FOR BORETTSLAGET OG KAN VÆRE MED PÅ Å OPPRETTE TILLITEN MELLOM STYRET OG ANDELSEIERE. DETTE FÅR INGEN ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR BORETTSLAGET. VI HAR GJENNOMFØRT FLERE DIGITALE VALG MED SUKSESS. DETTE HANDLER IKKE OM DETALJSTYRING SOM TIDLIGERE LEDERE HAR TATT OPP FØR DA VI IKKE LEGGER OSS OPP I DEN DAGLIGE DRIFTEN OG MINDRE INNKJØP.

DETTE VIL VÆRE MED PÅ Å SKAPE ET BEDRE BOMILJØ FOR ALLE BERØRTE PARTER.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at STYRET SKAL VED STØRRE ANBUD SOM NEVNT OVER LA BEBOERNE VELGE HVILKE LØSNINGER/LEVERANDØRER SOM ØNSKES.

Sak 19

Medlemmenes rett til innsyn i avtaler

Forslag fremmet av:

Magne Mandt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Debatten vi var igjennom om skifte av nett- og TV-leverandør var ofte preget av mangel på informasjon. Informasjonen som kom, kom stykkevis og gjerne bare på muntlig form. Dette førte til at det var uklart hva situasjonen faktisk var, og at debatten ofte kunne preges av ulik virkelighetsoppfatning. For å unngå slikt i framtiden bør grunnleggende informasjon, som inngåtte avtaler, være tilgjengelig for medlemmene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret kan ikke legge ut slik informasjon på grunn av

blant annet konkurranseinformasjon og GPR-informasjon. Alle beboere har rett til å få innsyn ved direkte kontakt med styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at alle kontrakter og avtaler som inngås på vegne av borettslaget skal, uten unødig opphold, gjøres tilgjengelig for medlemmene. Personalsaker et unntatt fra denne regelen.

Sak 20

Erstatning av styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Runar Sender

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styremedlemmer må bo i TVB.

Når en som sitter i styret flytter ut av brl. Skal en av varamedlemmene ta over som styremedlem for den som har flyttet innen utløp av samme måned.

Et styremedlem som ikke bor i TVB vil ikke ha mulighet å sitte i styret.

Generalforsamling skal stemme over om man kan sitte i styret TVB om man ikke er beboer i brl.

Ikke boende i TVB kan sitte i styret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette blir innebære vedtektsendringer, det er allerede utfordring med rekruttering til å delta i styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styremedlemmer må bo i TVB.

Sak 21

Vaktmester tjenester

Forslag fremmet av:

Runar Sender

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmester tjenestene i brl. burde out sources til et vaktmester firma slik at brl. ikke har fast ansatte vaktmestere.

Generalforsamling skal stemme over at styret innhenter priser fra vaktmester tjenester av eksterne firmaer, eller å utvide stillings beskrivelsen for våre to vaktmestere slik at beboere ikke må betale for vaktmester og eksterne firmaer som går under vaktmestertjenester.

I dag har vi to vaktmestere i 100% stilling og etter litt undersøkelser har jeg kommet frem til at å ha et firma til å utføre vaktmester tjenestene i brl. vil dette få en kostnadsbesparelse for brl.

Om innhentede priser fra eksterne firmaer viser store kostnads besparelser skal vaktmestere avsettes og vaktmester firma ta over tjenestene i brl.

Kostnader som burde ligge under vaktmestere og blir innleiet fra eksterne selskap: Anleggsgartner arbeider, snømåking slik at beboere som ikke har egen p-plass kan parkere om vinteren, sjekk at lamper og lys i oppganger og generelt mer tilsyn at bo arealer.

Med en ekstern vaktmester tjeneste vil brl. oppleve en mer profesjonell utførelse og en mer kostnads effektive jobb. Undertegnede kan gjerne hente inn tilbud om ønskelig.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da majoriteten av borettslaget er fornøyd med dagens vaktmestertjeneste.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at Vaktmester tjenestene i brl. burde out sources til et vaktmester firma slik at brl. ikke har fast ansatte vaktmestere.

Sak 22

Salg av leiligheter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget eier i dag flere leiligheter som blir leid ut, styret ønsker mandat for å selge disse når kontraktene går ut.

Pengene som står igjen etter salg skal utelukkende benyttes til å betale ned fellesgjeld.

Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket, herunder:

- å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc.
- å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge dele basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av leiligheter

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Virtanen
- Nashwan Aziz

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Trond Erland Nygård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Otnes
- Lars Dahlgren

Sak 24

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:

- Torodd Rønning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonas Virtanen

Sak 25

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
- Mirjam Larsson
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Vedlegg

1. Tom side.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torodd Johannes Rønning	Agmund Bolts Vei 16
Nestleder	Mads Kristoffer B Michalsen	Fjellom 2 T
Styremedlem	Marit Haslie	Agmund Bolts Vei 4
Styremedlem	Nana Smith	Selma Ellefsens Vei 3 K
Styremedlem	Sigrid Skeie Tjensvoll	Agmund Bolts Vei 15
Varamedlem	Maja Solomonovic	Agmund Bolts Vei 35
Varamedlem	Jonas Danielsen Virtanen	Agmund Bolts Vei 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Torodd Johannes Rønning	Agmund Bolts Vei 16
Varadelegert	
Mads Kristoffer B Michalsen	Fjellom 2 T

Valgkomiteen

Henrik Bast	Agmund Bolts Vei 9
Mirjam Larsson	Agmund Bolts Vei 31
Pia Charlotte Ribsskog	Agmund Bolts Vei 17

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teisen-vest@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Teisen Vest Borettslag

Borettslaget består av 469 andelsleiligheter. I tillegg kommer 4 tjenesteleiligheter. Teisen Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952427512, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

132	71
138	52 62

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Teisen Vest Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Informasjon til beboere

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne og bruker primært tjenesten «Vibbo» til dette.

Kritisk informasjon sendes beboere pr. sms og e-post samt oppslag i oppganger.

På Vibbo vil nåværende og fremtidige beboere finne det meste av relevant beboerinformasjon samt aktuelle nyheter. Vi håper at de fleste beboere godtar elektronisk kontakt (om man ønsker å reservere seg, så må dette meldes inn til OBOS)

Styret forsøker å besvare henvendelser innkommet på e-post teisen-vest@styrerommet.no innen 2-3 dager.

Bomiljø

Det siste året har vært et turbulent år.

Forholdet mellom beboere anses som bra, men det har i forbindelse med bytte av TV -og internett leverandør vært diskusjoner på Vibbo med en negativ sjargong mellom beboere. Da dette ikke er i tråd med retningslinjene til Vibbo, signert av alle som har tilgang har Styret vært nødt til å moderere oppslag fra enkelte beboere.

Styret har mottatt flere henvendelser enn tidligere år, vi ser også en større variasjon av henvendelser. Vi nevner spesielt nattebråk samt banking/boring til alle døgnets tider. Omfanget har beklageligvis økt dette året.

Styret vil derfor oppfordre alle beboerne til å huske husordensreglene, disse finner dere på forsiden til Vibbo.

Vi har en gammel bygningsmasse, og dessverre er ikke lydisoleringen mellom leilighetene så god som den er i nyere bygg. Dette gjør at beboeren må vise en større grad av hensyn og tilpasning til hverandre. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved gjentatte brudd på husordensreglene ønsker styret å få skriftlig meldinger om dette.

Trivselsgruppe:

Det har vært møte mellom interessenter for en trivselsgruppe og styret. Det ble avholdt møte tidlig i 2024 for å etablere gruppen, samt fremdrift- og aktivitetsplan.

Gruppen drives av beboere.

Gruppen ligger på Vibbo og har allerede hatt sin første «spillkveld», vi oppfordrer alle som vil gjøre noe sosialt i borettslaget om å melde seg inn.

Byttering på Teisen:

Beboere har opprettet byttering. Denne er ikke initiert av styret, nyheten er delt på Vibbo.

Palmgren:

Det kom i 2023 mange klager på trekk og dårlig utført arbeid ved bytte av vinduer i leilighetene. Det ble derfor organisert et beboermøte med Palmgren der beboerne fikk spørre spørsmål direkte til Palmgren og om reklamasjonsprosessen. Dette er gjort:

- Reklamasjonsmøter med Palmgren om fremdrift og plan for saker innmeldt av beboere.
- Styret har koordinert og fulgt opp prosessen og henvendelser fra beboere og Palmgren.
- Reklamasjoner fra beboere videresendes Palmgren.
- Palmgren har vært på befaring i flere leiligheter.
- Palmgren har utført forbedring i flere leiligheter.
- Styret har fått utvidet reklamasjonsfristen til 25.04.24

Styrets arbeid

I 2023 har styret avholdt 23 ordinære styremøter og 10 ekstraordinære styremøter grunnet et økende antall henvendelser og utfordringer ved endring av Tv – og internett leverandør.

Utenom de oppsatte møtene foregår styrets arbeids via e-post, Vibbo, telefon og eventuelle andre kommunikasjons måter ved behov, samt at hvert styremedlem har sine ansvarsområder som de følger opp. Dette innebærer både møtevirkosomhet med beboere og leverandører, samt telefonisk kontakt og kontakt via epost/vibbo. Noen av disse tingene er tidskrevende.

Styrets medlemmer roterer på å ha 2 uker styrevakt hvor beboere får bistand pr e-post, vibbo eller avtale møte med styrets medlemmer om det er behov for dette.

Andelseiers ansvar som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetningen er styret ansvarlig for et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det hviler imidlertid også på hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad.

Styret minner om at alle leiligheter har lufteventiler. Det er anbefalt å holde alle ventilene åpne for å hindre mugg og fuktighet i leiligheten. I begge disse sakene har styret minnet andelseiere om via de informasjonstjenestene styret besitter. Styret oppfatter likevel at mange innkomne saker handler nettopp om andelseiers vedlikeholdsansvar.

Styret og vaktmestere har de siste årene fått mange henvendelser hvor beboere har problemer med å fyre i ovnen vinterstid pga manglende trekk. I de aller fleste tilfellene vaktmester/styret har befart viser det seg å ikke være tilstrekkelig lufting i leiligheten fordi bl. annet lufteventiler er gjemt bak f.eks. ny kjøkkeninnredning eller panel på soverom.

Bytte av Tv og Internett leverandør:

Før avtalen med Telia gikk ut, fikk styret et stort antall klager på TV- og Internett levert av Telia. Beboere og styret har ikke vært fornøyd med leveransen over tid og det ble derfor valgt å innhente tilbud fra flere leverandører og bytte leverandør.

Proessen startet i forkant av Årsmøtet i 2023, det ble informert og fremvist. Avtalen med Telia gikk ut 01.02.2024.

- Det ble innhentet flere tilbud. Det kom tilbud fra Obos Openet, Altibox, Global connect og Telenor. Det stod mellom to tilbud til slutt.
- I valget av Obos Openet som leverandør, ble det vektlagt følgende:
 - Oppgradering av Internett
 - Svartid på telefon
 - Pris
- Det ble avholdt informasjonsmøte for beboere 04.01.2024, med ny leverandør; Obos Openet og Allente.
- Det ble også avholdt informasjonsmøte for beboerne 16.01.2024 angående bytte av leverandør og den ekstraordinære generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling:

Styret i borettslaget fikk et krav fra andelseiere i borettslaget om å avholde en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med bytte av Tv og Internett leverandør. Vi mottok lister med navn og underskrifter av 10% andelseiere.

Denne ble avholdt 18.01.2024:

Styrets innstilling ble vedtatt med alminnelig flertall.

«Styret støtter ikke forslaget da konsekvensene av et slikt forslag vil bli svært dyrt for Borettslaget.

Styrets innstilling ble vedtatt med alminnelig flertall:

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 240

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)»

Vedlikehold:

- Oppfølging av serviceavtaler for borettslaget.
- Innhentet tilbud på maling av oppganger
 - Oppstart desember 2023
- Innhentet tilbud på støyvegg til vaskeriet
 - Denne ble ikke aktuell i 2023
- Byttet x-antall lys i oppganger
 - Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer
- Møter med Oslo Kommune angående støyvegg mot ring 3
- Møter med Oslo Kommune angående støyvegg mot E6
- Møter med Oslo Kommune angående støyvegg mot Tvetenveien
 - Her blir det ikke helt ferdig før til våren
- Møter med Oslo Kommune angående oppussing av barnehagen i Agmund Bolts vei
- Møte med Oslo Kommune angående feiing av piper
- Møter med skadedyrfirma
- Innhente informasjon fra hver leilighet angående ildsted for å lage en oversikt til brannetaten.
- Byttet p-plass for leietagere på p-plass med ladestasjon uten elbil til ledige p-plass uten ladestasjon

Avtaler:

Bytte av leverandør på strøm.
Bytte av leverandør på TV og Internett.
Styret evaluerer vektertjenestene.
Styret evaluerer skadedyrtjenestene.
Styret evaluerer oppussing av oppganger.

Klagesaker:

Styret har hatt en økning av antall klagesaker det siste året. Det var en viss økning mot forrige GF, men det har tatt seg grundig opp siden ifjor. Noen av klagene er gjengangere, og ofte problemer Styret ikke kan hjelpe til med. I tillegg har det vært enkelte episoder hvor de som får klager rettet mot seg ikke innretter seg etter verken beskjed fra Styret eller ordensreglene.

Styret ser helst at alle leser ordensreglene en gang til og tar hensyn til alle sine naboer og medboere – men også at man innser at man bor i et borettslag med gammel bygningsmasse, og at det derfor er lytt. Det vil alltid være lyder fra naboer når man velger å bo i blokk.

HMS:

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Borettslaget bruker selskapet Medica til årlig internkontroll. Til ettersyn av lekeplasser brukes firmaet Lekeplassinspektøren.

Vernerunde gjennomført i 2024 med vekt på frie rømningsveier og oppbevaring av gjenstander kjeller/bodomsråder.

Møter med advokat angående gjentatte trusler fra tidligere styremedlem.

Vaskeriet:

Det nye vaskeriet har blitt booket ca 70 ganger og det gamle vaskeriet har blitt booket 7 ganger siden generalforsamlingen 12.april 2023. Det har vært sjekk av inventar og utstyr i det nye vaskeriet 2 ganger i denne perioden. Kontroll av lokalet booking av det nye vaskeriet har blitt gjennomført fortløpende. Styret har gjennom hele året utført små endringer da det har blitt mottatt mye klager på bråk og støy, dette evalueres fortløpende.

Avfall:

Renovasjons og gjenvinningsetaten var på besøk 12. og 13. juni for å snakke med beboere om kildesortering.

Vibbo:

Oppdatert og vedlikehold Vibbo temaer i borettslag og Nabolag. Gitt en rekke tilbakemeldinger om ønsket funksjonalitet.

Nabolag:

Styret har registret at det er en del som skjer rundt borettslaget, vi oppdaterer temaet "Nabolag" så fort vi oppdager/får beskjed om noe nytt

Utbygging av reperbanen (Tvetenveien 11)

Det har i over 10år vært planlagt boliger på nabotomten, nå er de nærmere enn noen gang. Vi oppfordrer beboerne om å følge med på hva som skjer her fremover:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507>

Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A med flere

Her er det planlagt boliger helt over til Østensjøveien, også her oppfordrer vi beboere om å følge med:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141>

Julegrantenning:

I julen 2023 var planen at Bryn skolekorps skulle fremføre julesanger med servering av gløgg, pepperkaker og godteriposer til barna. Det opprinnelige arrangementet ble avlyst grunnet ekstremt kaldt vær og korpset ikke kunne spille.

Korpset er booket på nytt i 2024.

Komprimatorbil:

Som tidligere år ble det bestilt komprimatorbil to ganger i løpet av 2023, henholdsvis i april og oktober. Styret mener dette er et godt tilbud til beboere for å bli kvitt søppel og annet. Dette er en ordning vi vil opprettholde også i 2024.

I 2024 bestrebes det å ha en ny dugnad for å fjerne henlagte gjenstander i fellesareal.

Sykler:

Det kommer med jevne mellomrom tilbakemeldinger om henslengte sykler i kjellere. Dette er et problem da ikke syklene blir levert inn eller blir merket når vi har sykkelinnlevering. Styret vil se på en enklere løsning i 2024.

Energimerking :

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 02452.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt eller mangler, meldes dette til styret. Det ble i 2023 ikke utført sjekk av pulverapparat og røykvarsler. Vi har forespurt Rolin AS om kontroll i 2024.

Oppfølging av saker fra GF 2023:

Sak 08 - Enøktiltak:

Vedtak:

Styret utreder hva en slik ordning vil ha å si for vår bygningsmasse, hvilke aktører som finnes der ute, innhente erfaringer fra andre borettslag som har gjort dette og hvilke ordninger de har. Styret presenterer for borettslaget dette innen vinteren 2023.

Her er styret i gang med å få laget en energikartleggingsrapport med støtte fra Enova, denne vil sette presedens for videre arbeid.

Sak 11 - Fjerne litt av gresset flere plasser for å kunne ha MC parkering (gratis plasser):

Vedtak: 2 benkeforslag:

1. Styret får i oppgave å utrede muligheter for å finne flere plasser til mc.
2. Oppsamlingsplass for juletrær brukes midlertidig som mc-parkering hvis lovlig.

1. Styret har omgjort en parkeringsplass til MC parkering øverst i borettslaget.
2. Oppsamlingsplassene for juletrær kan ikke benyttes av MC parkering.

Sak 12 - Fjerning av lekeplass i bakgården i ABV 16-22

Benkeforlag vedtatt:

Fjerne lekeplass og lage grøntareal uten at dette påvirker brostein så lenge det kan dekkes over driftsbudsjettet.

Dette har ikke blitt prioritert i 2023. Fjerning av lekeplass vil bli fulgt opp i 2024.

Sak 14 - Bedre utnyttelse av de små plen flekkene vi har i borettslaget

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styre/vaktmesterne fullmakt til å så blomsterfrø på de små plen flekkene som ikke brukes, etter egen vurdering. Dette har marginale kostnader.

Styret følger opp dette med våre gartnere våren 2024.

Sak 15 - Installasjon av avtrekksvifter for bad på tak

Vedtak:

Styret får mandat til å utrede dette og se om man har råd til dette innenfor driftsbudsjettet.

Styret har innhentet tilbud, dette blir presentert på generalforsamlingen.

Parkering:

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kan du søke om dette på <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering>. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie plass.

Borettslaget har p-plasser med ladestasjon, strømuttak og vanlige p-plasser.

Vanlig P-plass kostet 250,- kr måneden.

P-plass med motorvarmer 350,- kr måneden (NB: det er IKKE lov å lade hybrid- eller elbil på disse plassene).

P-plass med ladestasjon kostet 400,- kr måneden + 1,9 kr/kWh.

Prisene er satt ut ifra drift, vedlikeholds- og oppgraderingskostnader og behov.

Prisen på lading av elbil/ ladbar hybridbil er satt ut i fra gjennomsnittskostnaden på strøm året før. Denne modellen er valgt for å så godt som mulig fange opp konjunktur i prisene over tid, samt forutsigbarhet for leietagerne. Prisene justeres en gang årlig, på nyåret.

Det ble i desember 2021 opprettet nye ladestasjoner på eksisterende p-plasser.

Arbeidet med å flytte leietagere som fikk sin p- plassen endret til p-plass med ladestasjon er i slutfasen. Det var i 2023 kun noen få leieforhold som ikke var endret ved årsskifte.

Dette arbeidet har tatt noe tid da alle de berørte måtte få ny p-plass.

Styret har i den prosessen tilstrebet å finne en ny p- plass så nærme oppgangen til andelseier som mulig grunnet ulempen endringen av p-plassen medførte den enkelte, samt at det måtte være ledige p-plasser de kunne overta.

Det er en del feilparkeringer i borettslaget og behovet for tydeligere skilting for hjemmel for bortauing og bøtlegging ved feilparkering på p-plasser beboere leier av borettslaget er det arbeidet med. Arbeidet fortsetter i 2024.

Vi har en mulighet for å leie bil gjennom bildeling. Det er også sett på muligheten for å tilby flere slike løsninger. Arbeidet fortsetter i 2024

Renhold

Borettslaget har reforhandlet avtalen med Øko-rent om vask av trappeoppganger/fellesarealer en gang pr. uke. Dør og vinduer er tillagt avtalen slik at dette blir gjort med jevne mellomrom. I tillegg har økorent tilbud om utvask etter leie av velferdsrommet (Vaskeriet) og til den enkelte andelseier etter konkurrerende priser.

Velferdsrom

Borettslaget fikk i 2022 to velferdsrom, et nytt og et gammelt – begge kan leies via Vibbo.

Det nye velferdsrommet, som en gang var borettslagets fellesvaskeriet.

Adressen er Agmund Bolts vei 14 og har nå blitt et flott og velfungerende selskapslokale.

Dette stod klart sommeren 2022 og det ble arrangert åpningsfest 4.september.

Det har vært godt brukt etter åpningen.

Forkjøpsrett

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

Nøkler/skilt

Borettslaget har i mars 2021 tatt i bruk nytt elektronisk låsesystem fra SALTO. Alle andelseiere/beboere har fått utdelt 3 stk nøkkelbrikker til dette systemet. Låsesystemet er også tilknyttet den heldigitale løsningen «OBOS nøkkelen» som gir beboere mulighet å dele tidsbegrensede digitale nøkler til f.eks håndverkere, venner osv. Appen som benyttes til disse digitale nøklene heter unlock. Den har en god chattefunksjon i selve appen om man får problemer.

Styret har også et arbeidssystem der vi har oversikt over oppgangsdørene og om de fungerer eller ikke. Vi sjekker jevnlig og melder fra til firmaet som vedlikeholder disse når vi oppdager feil. De gamle hovednøklerne vil man fortsatt ha bruk for når man skal inn på loft eller i kjeller.

Har du mistet en nøkkelbrikke må du melde fra om dette til vaktmester slik at denne brikke blir deaktivert fra dørene.

Ekstra nøkkelbrikker/nøkler kjøpes her; <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/las-og-nokler>
Postkasseskilt kjøpes her: <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/postkasser>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 802374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styret i borettslaget:

teisen-vest@styrerommet.no.

Styret melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kabel-tv/internett

Obos Oppnet er borettslagets leverandør av Tv og Internett, gjennom disse har vi en Tv avtale med Allente.

Har du spørsmål så kontakt Oppnet sin kundetjeneste på telefon 21016150, temaet på Vibbo: <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/tv-og-internett-ngvkztq2> eller se på deres hjemmeside <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/oppnet/>.

Styret

Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10.

Styret har ikke fast kontortid men møter kan avtales med styret pr e-post.

Styret nås på e-post: teisen-vest@styrerommet.no

Skriftlige beskjeder kan legges i styrets postkasse ved inngangen til Agmund Bolts vei 10.

Borettslaget benytter seg av OBOS tjenesten Vibbo:

<https://vibbo.no/teisen-vest>

Vaktmester

Vaktmesterne Per Hasle og Geir Barkvoll ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 kan kontaktes via:

Telefon:

22655802

Epost:

vaktmesterteisenvest@gmail.com

Telefonen er bemannet:

mandag-torsdag: 07:00 - 15:00

Fredag: 07:00 - 14:00

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Teisen Vest Borettslag har et lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Vest Borettslag som består av balanse per 31.

desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet

per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening,

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

**DISPONIBLE
MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 518 885	12 072 953	5 518 886	5 709 649
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 201 801	3 765 465	2 900 500	1 524 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	176 956	306 954	266 000	180 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	229 338	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-56 964	-6 661 363	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 115 858	-4 191 921	-472 000	-2 921 000
Innsk. øremerk. bankkto		-15 172	-2 540	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		190 764	-6 554 067	2 694 500	-1 217 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 709 649	5 518 885	8 213 386	4 492 649
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 329 239	6 067 484		
Kortsiktig gjeld		-619 590	-548 599		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 709 649	5 518 885		

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 747 495	18 999 080	22 046 000	23 379 000
Ladeinntekter EL-bil		253 508	0	0	200 000
Andre inntekter	3	199 742	284 486	150 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 200 745	19 283 566	22 196 000	23 779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 580 491	-1 521 032	-1 541 000	-1 655 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-520 000
Avskrivninger	15	-176 956	-306 954	-266 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-22 250	-21 000	-18 000	-23 000
Andre honorarer		-10 000	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-349 165	-335 095	-347 000	-367 000
Konsulenthonorar	7	-306 329	-126 814	-120 000	-150 000
Kontingenter		-93 800	-93 800	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-2 084 620	-1 263 471	-3 260 000	-3 875 000
Forsikringer		-1 578 428	-1 443 720	-1 588 000	-1 731 000
Kommunale avgifter	9	-3 552 104	-2 968 617	-3 446 000	-4 165 000
Vaskeri		0	-137 857	-100 000	0
Energi/fyring		-605 177	-577 509	-500 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 623 505	-2 203 872	-2 354 000	-2 361 000
Andre driftskostnader	10	-1 866 631	-2 061 545	-1 920 500	-1 987 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 309 457	-13 521 286	-16 019 500	-17 638 000
DRIFTSRESULTAT		6 891 288	5 762 280	6 176 500	6 141 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112 173	46 796	10 000	0
Finanskostnader	12	-3 801 661	-2 043 611	-3 286 000	-4 617 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 689 488	-1 996 815	-3 276 000	-4 617 000
ÅRSRESULTAT		3 201 801	3 765 465	2 900 500	1 524 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 201 801	3 765 465		

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 517 596	49 517 596
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	14	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	15	553 750	673 742
Miljøbankkonto, øremerket		696 731	509 638
SUM ANLEGGSMIDLER		54 077 396	54 010 295
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		394	40 978
Forskuddsbetalte kostnader		887 251	1 461 554
Andre kortsiktige fordringer	16	26 094	21 420
Driftskonto OBOS-banken		2 636 177	847 469
Driftskonto OBOS-banken II		22 421	22 299
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 961	50 689
Sparekonto OBOS-banken		2 704 940	3 623 075
SUM OMLØPSMIDLER		6 329 239	6 067 484
SUM EIENDELER		60 406 635	60 077 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Udekket tap	17	-27 333 762	-30 535 563
SUM EGENKAPITAL		-27 286 962	-30 488 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	84 319 188	87 435 046
Borettsinnskudd	19	2 061 800	2 061 800
Annen langsiktig gjeld	20	693 019	521 098
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 074 007	90 017 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		202 496	252 671
Skyldige offentlige avgifter	21	110 710	103 298
Påløpte renter		24 488	17 008

Annen kortsiktig gjeld	22	281 896	175 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		619 590	548 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 406 635	60 077 780

Pantstillelse	23	102 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Teisen Vest Borettslag

Torodd Johannes Rønning/s/	Marit Haslie/s/	Nana Smith/s/
Sigrid Skeie Tjensvoll/s/	Mads Kristoffer B Michalsen/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 546 244
Parkeringsleie	472 975
Leie	411 624
El-bil	236 700
Forretningslokaler	223 215
Parkering med strøm	139 200
Strøm fyreboks	11 325

SUM INNKRIVDE**FELLESKOSTNADER****22 041 283****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-100 452
Forretningslokale	-79 503
Leie	-48 000
Parkering	-41 783
El-bil	-21 600
Parkering m/strøm	-2 450

SUM INNKRIVDE**FELLESKOSTNADER****21 747 495****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie for 2023, Garasjeselskapet Teisen

Vest SA	33 854
Miljøfond, beplantning	30 925
Nøkler	6 795
Skilt	6 700
Snøbrøyting, Garasjeselskapet Teisen	
Vest SA	5 000
Strøm, Garasjeselskapet Teisen Vest	
SA	2 117
Utleie	114 350

SUM ANDRE INNTEKTER**199 742****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 003 554
Overtid	-114 051
Påløpte feriepenger	-147 026
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-256 863
Pensjonskostnader innskudd	-27 600
AFP-pensjon	-9 294
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-490
Bedriftshelsetjeneste	-3 439

Arbeidsklær	-18 173
-------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 580 491
------------------------------	-------------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 935, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-225 156
OBOS Prosjekt AS	-50 005
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-28 043
Mic Medianor Jørn Michalsen	-3 125

SUM KONSULENTHONORAR	-306 329
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 974
Drift/vedlikehold VVS	-798 750
Drift/vedlikehold elektro	-202 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-591 112
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 689
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 095
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 491
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-128 339
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 911

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 084 620
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 280 924
Feieavgift	-28 815
Renovasjonsavgift	-1 242 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 552 104

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-147 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 215
Diverse leiekostnader/leasing	-19 514
Verktøy og redskaper	-25 751
Telefon-/kontormaskiner	-1 354
Driftsmateriell	-24 511
Lyspærer og sikringer	-13 415
Vakthold	-551 745
Renhold ved firmaer	-712 050
Snørydding	-51 688
Andre fremmede tjenester	-112 897
Kontor- og datarekvisita	-255
Trykksaker	-6 835
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 579
Andre kontorkostnader	-664
Telefon, annet	-11 598
Porto	-1 400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 801
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 117
Reisekostnader	-1 273
Bank- og kortgebyr	-3 071
Velferdskostnader	-23 027
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 866 631

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97 037
Andre renteinntekter	343
SUM FINANSINNTEKTER	112 173

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 801 661
SUM FINANSKOSTNADER	-3 801 661

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	19 789 000
Oppskrevet 1972	1 526 320
Tilgang 2000	265 680
Tilgang 1991	21 814 566
Tilgang 2022 (selskapslokale)	6 122 029
SUM BYGNINGER	49 517 596

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.132/bnr.71 M, Gnr.138/Bnr.52 og 62

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	558 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. nr. 240, 1160 og 1237, samt utleieleilig Agmund Bolts vei 24 (nr. 223 utleie av lokale til barnehagen)

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2008	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	1
Plog til traktor		
Tilgang 2008	60 406	
Avskrevet tidligere	-60 405	1
Sandstrøer		
Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	1
Sandsilo		
Kostpris	97 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2008	967 579	
Avskrevet tidligere	-967 578	1
Vanntank		
Tilgang 2008	123 930	
Avskrevet tidligere	-123 929	1

Wille redskapsbærer			
Tilgang 2019	33 750		
Avskrevet tidligere	-27 000		
Avskrevet i år	-6 749		
			1
Inventar			
Tilgang 2022	539 334		
Avskrevet tidligere	-25 683		
Avskrevet i år	-77 048		
			436 603
Prosjektor			
Tilgang 2023	56 964		
Avskrevet i år	-12 659		
			44 305
Garasjeanlegg			
Tilgang 2005	8 500		
Avskrevet tidligere	-8 499		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	719 625		
Tilgang 2020	51 750		
Tilgang 2021	241 500		
Avskrevet tidligere	-859 541		
Avskrevet i år	-80 500		
			72 834
SUM VARIGE			
DRIFTSMIDLER			553 750
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-176 956

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil avregning for desember	26 094
-------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 094
---	---------------

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-91 960 735
Nedbetalt tidligere	4 525 689
Nedbetalt i år	3 115 858
	-84 319 188
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-84 319 188

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-2 121 100
Korrigert innskudd	58 000
Nedbetalt tidligere	2 600
Tilført 2021	-1 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 061 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-14 000
Avsetning bomiljøtiltak	-679 019
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-693 019

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-56 880
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 830
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-110 710

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-147 026
Avsatt i forbindelse med en potensiell rettstvst	-100 000
Tomteleie for 2024, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	-34 870
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-281 896

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	84 319 188
TOTALT	86 380 988

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

Bygninger	49 517 596
Tomt	2 751 320
TOTALT	52 268 916

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-	Oppussing av oppganger	Pusser opp 1-3 stk i mnd over driftsbudsjettet
2022	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg ble gjennomført januar 2022.
2020-2021	Utskifting av inngangsdører	Dører og låsesystemer byttet, fullført 2021.
2020	Oppmerking P-plasser	Oppmerking av alle borettslagets p-plasser
2019-2021	El-bil ladeplasser	Opprettet nye ladeplasser til bil i 2021
2019	Ny VA ledning	Pga kollaps ble det lagt ny VA ledning fra Abv 13 og ut til kommunalt påkoblingspunkt i Agmund Bolts vei.
2018 - 2018	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer og balkongdører.
2017 - 2017	Bytte branndører	Bytte branndører
2017 - 2017	Piperehabilitering	Piperehabilitering
2014 - 2014	Nye porttelefoner	Styret fikk fullmakt av generalforsamlingen i 2014 til bytte porttelefonene. Kostnadsramme 1,7 mill.
2009 - 2011	Rehabilitering av utomhus	Utomhusrehabilitering og vedlikehold av utearealene. Drenering rundt blokkene, nye p-plasser, nye søppelbrønner.
2008	Rehab vaskeri, loft- og boddører	Rehabilitering av vaskerihuset. Utskifting av lofts- og boddører. Utleieleiligheten i nr 45 er pusset opp.
2007	Beis vinduer, el-arbeid vaskeri	Utvendig beising av vindusrammer og balkongdører. Rehabilitering av el. anlegg i vaskeriet.
2004 - 2006	Våtromsrehabiliteringen	Oppstart av våtromsrehabiliteringen. Avsluttet sommer 06.
2003	Utvendig gartnerarbeid.	Utvendig gartnerarbeid. Opparbeidelse av sittegrupper
2000	Ta, ventiler	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 48-64. Spalteventiler er satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske.
1999	Ta, vinduer, ventil, sluk/soil	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 16-22 og 35-41, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer og dører. Spalteventiler satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov.
1998	Tak, vinduer, sluk/soil	Omlagt tak i Agm.Bolts vei 24-30 og 43 - 51, samt tak på en del inngangspartier. Utvendig beising av vinduer. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov

1997	Oppganger, tak, vinduer, sluk/soil	Oppussing av oppganger Omlegging av tak i Agm. Bolts vei 1-5 og 2-10, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer. Spalteventiler satt inn i balkongdør og vinduer på soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1995	Utskifting av entredører i borettslaget	
1991	Rehab. elektrisk anlegg og sikringsskap	Det elektriske anlegget ble omtrukket i alle leilighetene og sikringsskapene ble skiftet.
1989 - 1990	Nye balkonger i hele borettslaget	
1989	Nye ytterdører med calling i hele boretts	
1981 - 1982	Nye vinduer i hele borettslaget	

Tom side

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 75 Selskapsnavn: Teisen Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240093
Adresse	Agmund Bolts vei 25		
Postnr.	0664	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år 8 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Charlotte	Etternavn	Bjørneby

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Agmund Bolts vei 25

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 211 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Bryn brannstasjon Linje 2N, 66, 76	3 min  0.2 km
 Brynseng Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min  0.7 km
 Bryn stasjon Linje L1	13 min  1 km
 Sinsenkrysset Linje 17	6 min  4.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min  7 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	11 min  0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	12 min  0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	25 min  1.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	17 min  1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	5 min  2.3 km
Valle Hovin videregående skole	12 min 
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min  1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

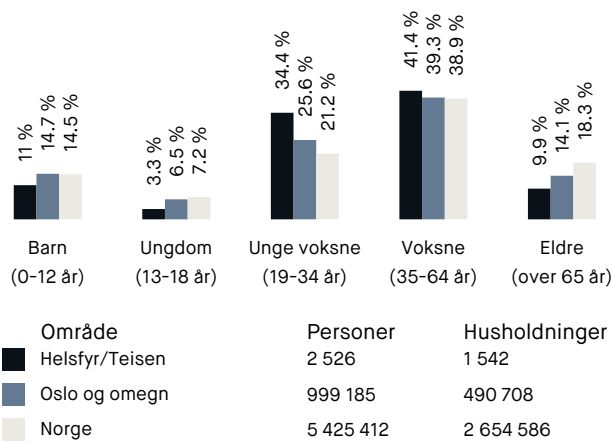
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	2 min  0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min  0.8 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	12 min  0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Brynseng	9 min 
Rema 1000 Valle Søndagsåpent	11 min  0.8 km

Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Egen bil
- 3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

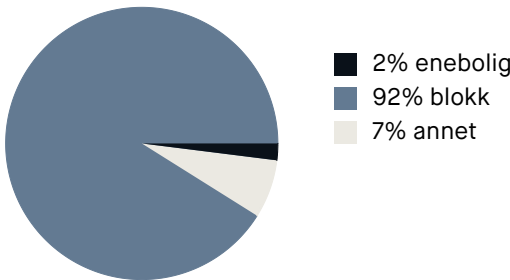
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Valle Hovin	9 min	🚶
Ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Hovin skole	11 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
🏊 Toppform Treningssenter	8 min	🚶
🏊 FitnessXpress Intility Arena	12 min	🚶

Boligmasse



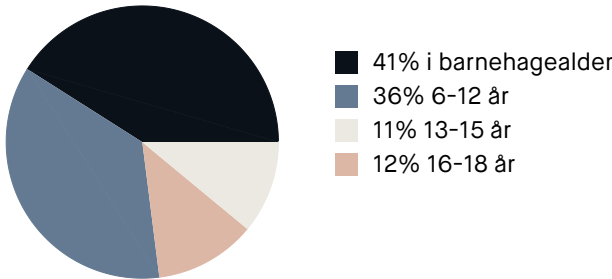
«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Fyrstikktorget	18 min	🚶
📍 Vitusapotek Bryn	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



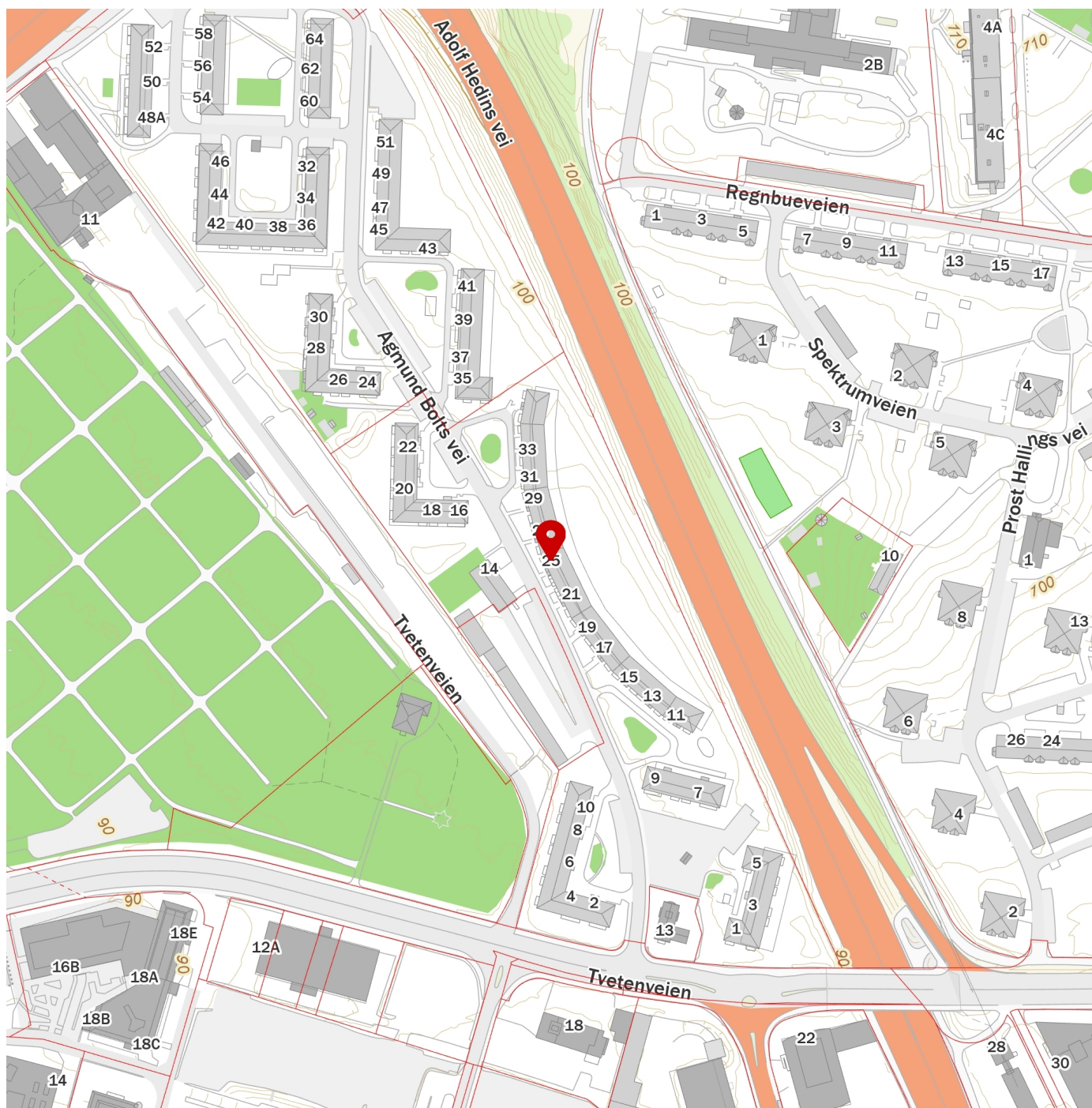
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Ensjo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



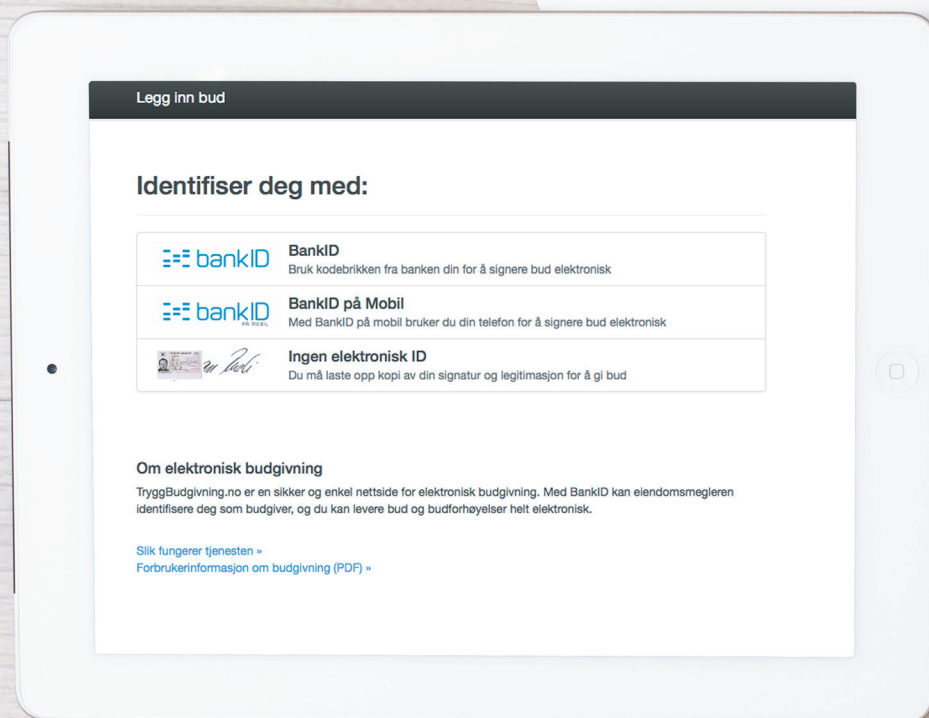
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Ensjo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269067/djltkewtvj>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjo kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no