



Æ

Spektrumveien 3

0666 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Argjenda Krasniqi

EIENDOMSMEGLER / KONTORSJEF

91 83 10 94

arkr@eie.no

EIE Ensjo

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	223

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

Spektrumveien 3, 0666 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKE

Andelsnr. 104 Orgnr. 952556819 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 67 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Primærrom: 55 kvm, Bruksareal: 67 kvm, Bruttoareal: 12 kvm, BRA-i: 55 kvm , BRA-e: 12 kvm , TBA: 7 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

1

BYGGEÅR

1953

TOMT

Fellestomt 99627 kvm

PRISANTYDNING

3 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 74 000,- pr. 01.10.24
Andel fellesformue: kr. 26 866,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)
kr 74 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 974 000,- (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 3 983 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 991 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 732,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader 3.388,-
Obos nøkkel 15,-
Trappevask 150,-
Bredbånd 100 Mbps 179,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Bredbånd 100 Mbps, Obos nøkkel, 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.

EIER

Nesrin Cicek

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Spektrumveien 3 presenteres av EIE eiendomsmegling avd. Ensjø.

En lys og romslig 2-roms andelsleilighet i et attraktivt og populært boligområde på Teisen i Oslo kommune. Boligen ligger svært sentralt med kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler og barnehager og andre fasiliteter. Mange gode turområder som har skogs- og grusveier som kan benyttes både på sommeren og vinteren.

Leiligheten har en flott endebeliggenhet i byggets 2. etasje og har en svært god planløsning som gir flere muligheter. Innvendig består leiligheten av en innbydende entré, to kott for ekstra oppbevaring, et soverom av god størrelse, et pent bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, lyst og pent kjøkken, samt en romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter og vinduer på to sider som sikrer meget gode lysforhold! Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 7 kvm med gode solforhold og hyggelig utsyn over borettslaget!

Her kan man enkelt flytte dagens kjøkken ut til stue og etablere et ekstra soverom om ønskelig.

Velkommen til en hyggelig visning!

Kvaliteter

- Fin 2-roms i 2. etasje
- Endeleilighet
- Gode lysforhold i leiligheten
- Solrik balkong på 7 kvm.
- God standard
- Svært god planløsning
- Mulighet for enkel omgjøring til 3-roms
- Stort soverom med god lagringsplass
- Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter
- Separat kjøkken
- Pent flislagt bad med gulvvarme
- Opplegg for vaskemaskin
- To innvendige kott
- To eksterne boder på totalt 12 kvm.
- Veldrevet borettslag
- Store og grønne fellesarealer
- Kort vei til kollektivt
- Nærhet til dagligvarebutikk
- Sentrumsnær beliggenhet!

PARKERING

Det følger ingen parkeringsplass med leiligheten. Det er mulighet for å sette seg på venteliste ved å sende mail til oef@OBOS.no eller ringe 22865500.

Borettslaget har 333 utendørs parkeringsplasser på området og utleie av disse parkeringsplassene administreres av OBOS. Av de 333 parkeringsplassene er det 14 rullerende plasser for elbillading. I tillegg er det gateparkering i offentlig vei mot betaling (beboerparkering). De fleste parkeringsplassene er utleid og man kan stå på venteliste for plass ved ønskede felt.

Parkeringsplassene fordeles etter ventelister med ansiennitet fra

den datoen man setter seg på venteliste. Det er generelt vanskelig å si noe om ventetid da denne varierer, men man må påregne ventetid, noe lenger på enkelte felt. Ved tilbud om parkeringsplass vil det tilkomme et administrasjonsgebyr etter gjeldende satser, pr d.d. kr 824,-

Borettslaget har felles ladeplasser for elbil og hybrid på felt 4 ved Tvetenveien 25. Mer informasjon om hvordan du bruker disse plassene finner du på borettslagets hjemmeside.

Oslo kommune har etablert offentlige ladeplasser i Regnbueveien og Prost Hallings vei, som kan benyttes av alle. Du kan lese mer om lading på offentlige plasser på Oslo kommune sine nettsider.

Borettslaget har eget garasjelag (Teisen Garasjelag) med garasjeplasser til utleie som fordeles etter venteliste. Se teisen?garasjelag.no for mer informasjon.

For øvrig gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

Beboerparkering: 1 krone!

Fra 1. januar er prisen for beboerparkering i ytre by 1 - én - krone, uansett om du har elbil eller fossilbil. Hvis du har parkeringstillatelse fra før 1. januar 2024, må du avslutte denne tillatelse og søke på nytt for å få ny pris.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Spektrumveien 3 ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Teisen, ca. 3 km øst for Oslo sentrum. Omkringliggende områder er Tveita, Helsfyr, Bryn og Alnabru. Boligen ligger svært sentralt med kort vei til nærbutikk, kollektivtransport, marka og andre fasiliteter, samt kort vei til skoler og barnehager. Teisen Park borettslag er svært barnevennlig med store grøntområder og mye luft mellom blokkene. Borettslaget er veldrevet og har pene fellesarealer.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og t-bane. Nærmeste bussholdeplasser er på Klosterheim med busslinje nr. 2N, 66, 76. Nærmeste T-bane stasjon er Brynseng med linje 1, 2, 3 og 4. Her stopper også natt- og morgenbussen N2. Flybussen til Gardermoen går fra Ulvenkrysset, og lokaltoget stopper på Bryn Stasjon. Det er enkel adkomst med bil til E6 med ca. 32 min reisetid til Gardermoen og ca. 20 minutters til Oslo sentrum med alt av hva et rikt byliv kan tilby.

Det er kort vei til Østmarka og Østensjøvannet med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Teisen byr på naturskjønne omgivelser langs Alnaelva. Det er også et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som bl.a. Brynbanen kunstgressbane og Teisen IF ballbinge. Det er også flere treningssentre i nærheten som Toppform treningssenter, fitnessXpress intility Arena og Sats Hellerud, samt utendørs skatepark og treningsapparater utendørs. Her finnes lekemuligheter overalt med blant annet to i borettslaget, flere på skolen og i barnehagene.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres med Rema 1000 Bryn. Samt en Joker i Teisenveien som er søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Nærmeste senter på Tveita. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Bryn Senter ligger heller ikke langt unna med 42 butikker og 12 helseaktører i Helsebygget. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan man dra til bl.a. Fyrstikktorget på Helsfyr, Fretex Alnabru, Coop Obs, IKEA Furuset, Alna Senter og Bryn Senter.

Leiligheten har gangavstand til Bryn skole (1-7 kl.) ca. 3 min unna, Brynseng skole (1-7 kl.) ca. 15 min unna og Tveita skole (1-7 kl.) ca. 18 min unna. Rundt boligen er det et godt utvalg av barnehager, de nærmeste barnehagene er Bryn Barnehage (1-5 år) ca. 7 min unna og Teisen Vest barnehage (1-2 år). For ungdommene som skal på videregående skole så ligger Valle Hovin videregående skole ca. 20 min unna og Hellerud videregående skole ca. 20 min unna.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 99627 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse 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 barnehetilbud 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 felles trappeoppgang.

Innvendig består boligen av entré, to kott, et bad, et soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong på 7 kvm.

Det medfølger en bod på loft og en bod i kjeller, begge på 6 kvm (12 kvm totalt).

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Antatt fundamentert på faste masser.

Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og

leilighetskillevegger i armert betong.

Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

Balkong / terrasser:

Balkong på 7,2 m².

Utenpåliggende konstruksjon med betong i metalramme.

Det er lagt terrassebord i impregnert treverk.

Det er etablert sluk for avrenning overvann.

Det er montert belysning og stikkontakter.

Rekkverk i stål med innfelte plater.

Innvendig:

Gulv: Laminat. Fliser.

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Ubehadlet mur. Tapet.

Tak: Malt betong.

Malte profilerte innerdører.

Baderom:

Bad fra 2002. TEK 97 gjeldende ved oppføring av badet. Utført i regi av borettslaget.

Det er lagt flis på flis i 2016.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.

Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse.

Servant på vegghengt servantskap.

Vegghengt dusjdør i glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum.

Flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr.

Opplegg for frittstående kjøp/frys.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Vannrør i plast og kobber.

Hovedstoppekran i kjøkkenbenk.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og spalte ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

Lokale brannvarslere.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

- Innvendig > Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det forutsettes at nærmere info kan innhentes hos sameiet/borettslaget

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Merk at vannrør i ført gjennom vegg ved toalett. Hull er ikke tettet med membran. Vær obs konstruksjonen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering: Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll- Merk lite deksel i forkant sikringer er løst. Det er ikke kjent om dette er et avvik som må utbedres. 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

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.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende attester foreligger:

- Ferdigattest oppføring av våningshus datert 04.07.1955
- Tilsynsomslog utskifting vinduer (henlagt uten ferdigattest) datert 08.11.1979
- Tilstandsrapport utskifting av vinduer og balkongdører (henlagt uten ferdigattest) datert 11.02.1993
- Ferdigattest fasadeendring datert 21.03.1995

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.

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.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panel ovn.
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 Oransje - 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 3 732,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader 3.388,-

Obos nøkkel 15,-

Trappevask 150,-

Bredbånd 100 Mbps 179,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

Telia er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Borettslaget er ny avtale med Telia fra 01.10.24 som heter Flex mini 100. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken med følgende betingelser:

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: HABA05-94927034292

Type: Annuitet

Restgjeld: 33.837.935

Restløpetid: 20 år 2 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: HANBA7-94927031285

Type: Annuitet

Restgjeld: 5.008.282,-

Restløpetid: 3 år 5 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

Bank: Husbanken

Lånenr.: HUS604-11461203 9

Type: Annuitet

Restgjeld: 6.260.589

Restløpetid: 9 år

Term pr. år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 4,71%

IN-ordning: NEI.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 2 584 379,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector AS Polisenummer: 2241028

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 891 187,- Som sekundærbolig Kr. 3 386 510,-

BORETTSLAG

Borettslag: Teisen Park Borettslag, Orgnr: 952556819

Teisen er et boligstrøk mellom Valle Hovin og Tveita i Bydel Alna i Oslo. Strøket omkranses av veiene riksvei 190 (del av Ulvensplitten), ring 3, Tvetenveien og Ole Deviks vei. De to førstnevnte møtes i Teisenkrysset.

Teisen park Borettslag har store grøntområder mellom blokkene (80 mål). Disse vedlikeholdes av våre to vaktmestre og gartnerfirmaet Din Hage og er av stor, positiv betydning for bomiljøet.

Grøntområdet i Teisen park borettslag er tilrettelagt for rekreasjon, aktiviteter og opphold utendørs - kos deg ute! Vi har i tillegg to store lekeplasser, flere grillplasser og uteområder med benker.

Generelt om borettslaget:

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt to tjenesteboliger uten innskudd.

Borettslaget har følgende eiendommer med gårds- og bruksnummer:

Oslo 0301-138/48

-Klosterheimveien 2-26

-Prost Hallings vei 1-5, 6-8, og 12-22

-Regnbueveien 1-17

-Teisenveien 23, 25 og 27

-Tvetenveien 15-25

-Spektrumveien 1-5

Oslo 0301-138/50

-Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53

-Teisenveien 20, 22, 24, 26

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.

Styret og vaktmester:

Styret og vaktmester har kontor i Prost Hallings vei 1, her finner du også vaskeriet og selskapslokalet. Styret har kontortid hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30. Vaktmesterkontoret har åpent onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58.

Selskapslokale:

Borettslaget har to selskapslokaler.

Leie av selskapslokalet for borettslagets beboere er kr. 3.500, man leier lokalet fra fredag til søndag. Utleielokalet leies kun ut til private arrangementer i helgene og det anslås at det leies ut ca. 35 uker i året.

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere. På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt. Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det påregnes kostnader til oppgradering, i tillegg til kostnader for administrering og forvaltning av utleieavtalen. Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom. Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt. Styret ber også årsmøte om samtykke til å at det opprettes en ny andel jf. burettslagslova § 3-2(2). Dette må gjøres for å kunne selge tjenesteleiligheten.

Det ble på årsmøtet vedtatt at styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

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 AS avd. forkjøp

STYREGODKJENNING

Ja

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for medlemmer og borettslaget samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i henhold forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse. Jf. husordensreglenes punkt §10 om dyrehold.

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 / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Det er tinglyst 18 servitutter på eiendommen som omhandler bestemmelser om blant annet; Erklæring/avtale (Anlegg av og vedlikehold av ledninger m.v, telefonledninger/stolper/kabler/grøfter), vann og kloakkledninger, garasje, adkomstrett, skjønn, fellesobl. for bor.innsk., pantedokument og felles pantedokument.

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 17.10.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i 30668 (Endring av stadfestet reguleringsplan for Teisen (S-375)), 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:

- Saksnr. 201006465: Innglassing av balkonger. Status: Tillatelse gitt. Dette gjelder også flere adresser i Teisen Park borettslag. Les mer om saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201006465>
- Saksnr. 202208986: Teisenveien 33 A - Tilbygg. Status: Rammetillatelse gitt. Les mer om saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202208986>
- Saksnr. 202111612: Tvetenveien - Etablering av sykkelvei. Status: igangsettingstillatelse gitt. Les mer om saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111612>

Pågående plansaker:

- Saksnr. 202118881: Teisenveien 40 - Dialogfase før politisk behandling - Utvidelse av Bryn skole. Oslobygg KF foreslår å omregulere Bryn skole for å utvide dagens barneskole fra 2 til 3 paralleller. Planforslaget legger til rette for at skolebygget fra 1998 i nord rives og erstattes av et nybygg på 3 etasjer. Det er utredet i saken at bygget alternativt kan gjenbrukes og utvides ved påbygg og tilbygg, og dette åpner også planforslaget for. Dagens gymsal skal erstattes av et nytt idrettsbygg med dobbel gymsal. De tre eldre byggene innenfor skoleområdet og at det historiske veifaret med trerekken i Teisenveien reguleres til bevaring kulturmiljø.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118881>

- Saksnr. 201917487: Klosterheimveien 1 (KH1) - Nytt bolig- og næringsbygg - Til politisk behandling. Klosterheimveien AS (Pilares Eiendom) foreslår å omregulere Klosterheimveien 1 til boligformål med næringsareal i første etasje ut mot Tvetenveien. Forslaget innebærer et vinkelformet bygningsvolum på 4 100 m2 over 5 etasjer som avtrappes til 3 og 4 etasjer mot hhv. nord og vest. Realisering av planforslaget gir ca. 50 nye leiligheter samt 24 p-plasser under bakken på det som i dag er en lite utnyttet eiendom.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201917487>

- 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. Planinitiativet viser god tilpasning og potensial til å ivareta stedets historikk samt danne en overgang mellom eksisterende bebyggelse og Østre gravlund. Det historiske næringsbygget må bidra til å aktivisere nabolaget, og vurderes nærmere med tanke på trafikk og bruk.

Følg med på saken her:

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

Overtagelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er avklart.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

kr 74 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 974 000,- (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 3 983 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 991 431,- (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:

- Tilrettelegging: 14 500,-

- Visningshonorar: 3 450,-

- Provisjon: 1%

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 8 300,-

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.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0244

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner Granit Zumberi

SAKSBEHANDLERE

Granit Zumberi
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner
Mob: 98 49 66 02 / E-post: gz@eie.no

Argjenda Krasniqi
Eiendomsmegler / Kontorjef
Mob: 91 83 10 94
[/ E-post: arokr@eie.no

DITT NYE
HJEM?

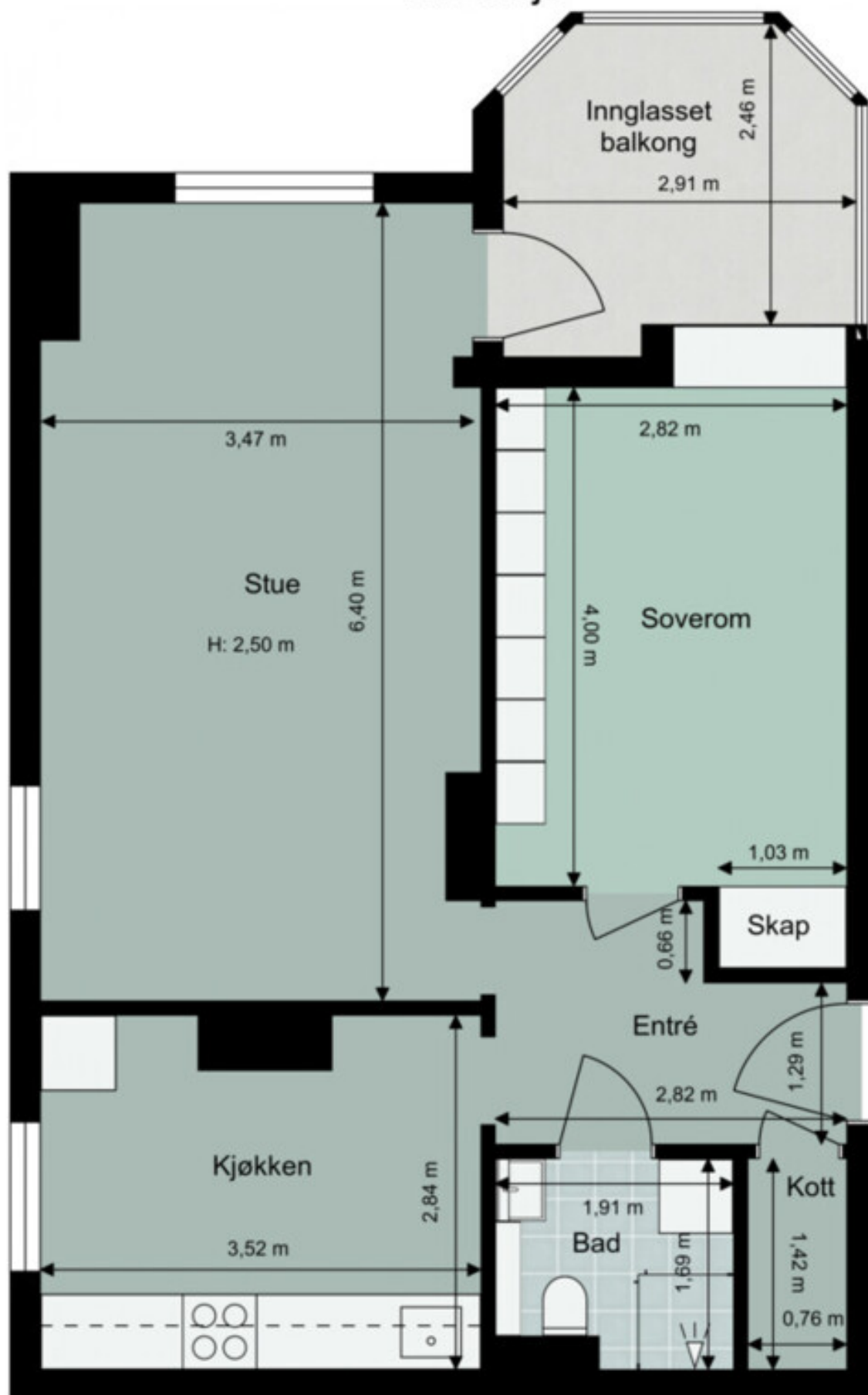






Spektrumveien 3

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









Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



pool

6

7 Kg













Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling













joker

7-22 Lør-Søn

Velkommen!

Åpent
7 - 22
Lør-Søn
9 - 21

joker

n 9-21







王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











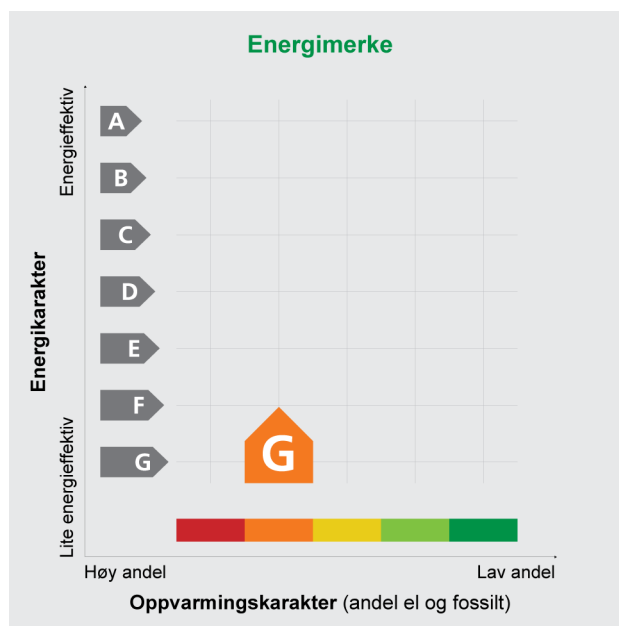


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Spektrumveien 3
Postnr	0666
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	104 / 1098
Gnr.	138
Bnr.	48
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2016-709282
Dato	04.10.2016



Eier	Silje Grøndahl
Innmeldt av	Silje Grøndahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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:	1953
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Spektrumveien 3

Postnr/Sted: 0666 Oslo

Leilighetsnummer: 1098

Bolignr: H0204

Dato: 04.10.2016 22:01:23

Energimerkenummer: A2016-709282

Ansvarlig for energiattesten: Silje Grøndahl

Energimerking er utført av: Silje Grøndahl

Gnr: 138

Bnr: 48

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Oslo kommune



Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Alle 5

0257 OSLO

Arkivnøkkel
531.3

Vår ref/mappenr.
930036047

Journr.
93/44335

Deres ref.

Vår saksbeh.
Sven A. Sandberg

Dato
14. oktober 1993

Arbeidssted : 138/0048 Spektrumveien 4
Byggherre : Teisen Brl.v/Bruun Irene, Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder endring av fasader og utskifting av balkonger.

Fasadene som i dag består av puss skal tilleggsisoleres og kles med tegl. I tillegg skal eksisterende balkonger rives for og erstattes av nye og større balkonger. Balkongene får dessuten tak i gavlmotiv over øverste balkong. Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ingen bemerkninger. Søknaden kan godkjennes. Det er imidlertid en forutsetning at takutspringet over øverste balkong reduseres noe; ca. 60 cm som antydnet på tegningen.

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

Takutspringet over øverste balkong må reduseres med ca. 60 cm som antydnet på tegningen.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Fuge mellom eksisterende og ny balkongplate må utføres i brannklasse A60. Jfr. bf. kap. 30:41 og 30:512.

Dersom der er aktuelt med innglassing av balkongene må dekkene utføres i brannklasse A60 og bærekonstruksjonen i brannklasse A30.

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

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Overarkitekt



Oslo kommune



Teisen Brl.v/Bruun Irene
Prost Hallings vei 6

0666 OSLO

Flom, Frode
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
930036047

Journr.
95/18240

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
21. mars 1995

Arbeidssted : 138/0048 Spektrumveien 4
Byggherre : Teisen Brl.v/Bruun Irene, Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Hans Andersen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

TRONDHEIMSVEIEN 5 III

SENTRALBORD 41 72 00

REGNING

138/1, blokk 21. BØ.

fra bygningskontrollen og oppmålingsvesenet

for

Oslo Bolig- og Sparelag,

Torggt. 17, 0 s 1 o.

angående byggearbeide på g.nr. 138, b.nr. 1, blokk 21.

--Våningshus--

Bygningskontrollen		Oppmålingsvesenet		Avgift for	Kr.	Øre
L.nr.	År	L.nr.	År			
803.		234.	50/51	Situasjonskart . . . kr. ÷ forskudd . . . » 10,— Innt.kto. X-I-2 d	200,	-
				Fornyelse av situasjonskart . . . Innt.kto. X-I-2-d		
341.	50/51			Påvisning Innt.kto. X-I-2 e	60,	-
1381.	1950			Bygningskontroll Innt.kto.-X-I-1 b	650,	-
Tilsammen					910,	-

— Kroner ni hundre og ti --00/100---

Byggetillatelse gis ikke før beløpet er betalt til
Regnskaps- og lønningskontoret, Trondheimsveien 3.
Ekspedisjonstid kl. 10—14, lørdager kl. 10—13.
For øvrig henvises til approbasjonen.

Oslo, bygningskontrollen, den 7. oktober 1950.

— Kr. 910,-

BETALT
OSLO KOMMUNE

20. OKT. 1950

DE TEKN. ETATER

R. Glasø-Olsen.

R. Nilsen

OSLO BRANDSTYRE

OSLO BYGNINGSKONTROL
1035 21 JAN. 50

Ad brandv. j.nr. 14 /50 . Anmeldt innredning av våningshus
på matr. nr. Gnr. 138, bnr. 1, bl. 19. Teisen.

Brandstyrets almindelige betingelser:

- Ut) Kjellernedganger i forbindelse med trapperum må innbygges ildsikkert med selvlukkende dører, som utføres ildsikre eller av hård tresort.
- 1) Dører merket rødt X på planene må gjøres ildsikre og selvlukkende.
- Ut) Døråpninger merket rød Y må sløifes.
- Ut) Lysåpninger merket rød Z må dekkes med ildsikkert glass i faste jernrammer.
- 2) Innvendige dører mot trapperum må i alle etasjer gjøres selvlukkende. ~~Etasjerdører tillates ikke med mindre de er av godkjent konstruksjon.~~ og av godkjent type
- Ut) Alle rum over etasje må til enhver tid ha uhindret adgang til 2 trapper.
- 3) Trapperum som ikke har vindusåpning mot det fri, må forsynes med røkavtrekk godkjent av brandchefen.
- Ut) Vegger som på planene er merket med rød dobbeltstrek, må utføres som ildfaste avdelingsvegger av minst 1 stens mur eller 10 cm. jernbetong og kun gis åpninger for ildsikre selvlukkende dører.
- 4) Redningsbalkonger må anbringes i ~~etasje som antydnet med rødt på planer og oppriss~~ Redningsbalkongenes gulver må utføres av jernbetong. Balkonger og terrasser må forsynes med solid rekkverk. Det må anordnes bekvem adkomst fra leilighetene til balkongene og terrassene.
- 5) Redningstau må anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.
- 6) Kanaler som gjennombryter gulvene, må gis yttervanger av minst 1/2 stens mur eller 10 cm. betong. Kanaler fra W. C., bad og kjøkken tillates dog utført av minst 5 cm. jernbetong når hver kanal kun optar avtrekk fra en etasje og når det i det nevnte rum ikke finnes brennbar innredning (kjøkkenskap og benker undtatt).
- 7) I kjeller og på loft må innlegges tilstrekkelig elektrisk lys.
- 8) Vegger i loftboder må utføres av ubrennbart materiale.

Vend!

- Ut) Varme- og søppelforbrenningsanlegg med tilhørende piper må utføres etter brandchefens nærmere bestemmelse når anmeldelse av anleggene med oppgave over heteflate m. v. foreligger. Pipen må gis et av brandchefen godkjent tverrsnitt og må utføres med vanger av minst 1 stens mur.
- Ut) Hver peis bør gis avtrekk til særskilt pipe. Til pipe med tverrsnitt 24×24 cm. kan dog tillates ført avtrekk fra to peiser når høideforskjellen mellom disse er minst to etasjer.
- 9) Det må anordnes en av brandchefen godkjent adkomst til taket for feining av pipene.
- 10) Feiedør må ikke anbringes i boder eller i rum som vanlig holdes avlåst.
- Ut) Boder eller søppelrum må ikke ha direkte åpning mot trapperum.
- 11) Ildsikre dører skal utføres overensstemmende med vedlagte forskrifter. Dører som er påbudt utført selvlukkende, tillates ikke festet i åpen stilling uten ved hjelp av en av brandchefen godkjent krok eller snor med smelteledd.
- 12) Sjøppelsjaktene må anmeldes særskilt.
- 13) Gesimsene må utføres ildfaste, eller innebygges ildsikkert.

Oslo brandstyre den 4/1.50
 XXXXX
 vesen

Ad pkt. 7 I kjeller og loft anbringes tilstrekkelig belysning, minst 1 lampepunkt for hver 2 boder.

Hvor kjeller og loftsboder er innredet med nettingvegger fordeles lyset jevnt og tilstrekkelig sterkt så at man kan skjelne detaljer.

De samme krav til lysfordeling og lysstyrke gjelder for kjeller- og loftsgange.

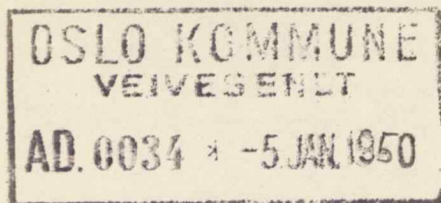
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

OFFICE OF THE

RECEIVED



Veim. 3226.

L.-nr. _____

Ad. g.-nr. 138 br.-nr. 1 blakk 21
Eier: O. B. O. S. Adr.: Torggata 17
Anmeldt: 16/12-49 - Våningshus

Oversendes Veisjefen i Aker med forespørsel om det for adkomstveiens vedkommende er noe til hinder for å meddele byggetillatelse.

Aker bygningssjefs kontor den 20. des. 19 49
Half Hufstad.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Oslo (Akeravdelingen)

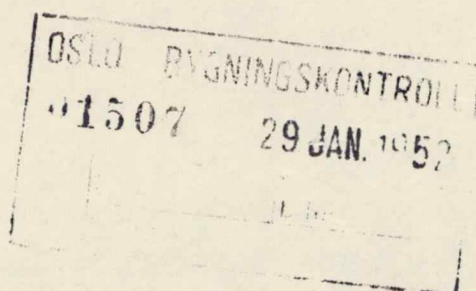
Byggetillatelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles.

Erklæring er undertegnet og mottatt til tinglysning.

Oslo kommune, veisjefen, den 28/52

For veisjefen

W. Klöcker Lange

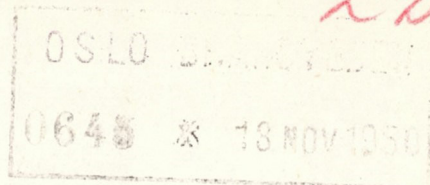


210-364/50

Våningshus-

2243

Til brannsjefen



Ø. Aker
i Oslo.....distrikt.

I våningshus på gnr. 138 av bnr. 1.....tomt...blokk 21.
til gate nr....Tvetenvn.: Teisen:.....
Ønskes besiktigelse av piper og brannredskaper foretatt.....
Eier.....O.B.O.S.; Torggt. 17; Oslo:.....

Oslo bygningskontroll, Aker-avdelingen, den 16. november 1950...

186/50

For bygningssjefen.

E. Berg

Oversendes feiermesteren i.....Ø. Aker.....distrikt
til undersøkelse og angivelse av attest.

Oslo brannvesen.....distrikt den 24. november 1950.

Tilbakesendes med attest til Oslo brannvesen idet
bemerkes at følgende piper - der også er gjennomført med lodd -
og brannredskaper av meg personlig er besiktiget og funnet å være
i lovmessig orden. Fire 4-etsj. piper.

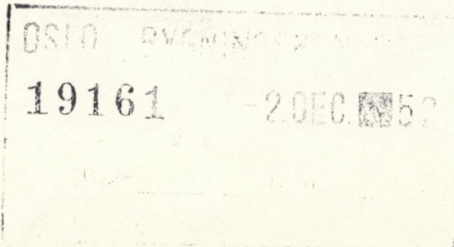
For tilsynet betales kr. 16.00.....

Oslo 1/11- 1952

Arnt H. Skjerve

Feiermesteren i.....Østre Aker.....

Sendes Oslo bygningskontroll.
Oslo, den 28/11.52.
for br.gj.: B. Grettland.



Våningshus-

2243
KAN.

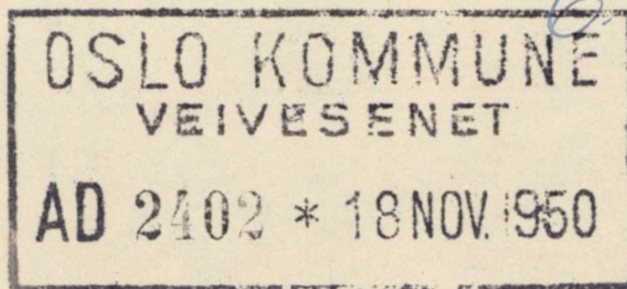
veisjefen i Oslo.
Til teknisk rådmann i Aker.

Ad. veispørsmål angående bebyggelse på
blokk 21
gr.nr. 138 av br.nr. 1 tomt nr. Teisen.
gate nr.

Eier O.B.O.S., Torggt. 17, Oslo.

Herved meddeles at byggetillatelse er meddelt den 16/11-50.

Oslo Aker bygningssjefs kontor den 16. november 1950.



Grünnmur ferdig 2/251.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Oslo (Akeravdelingen)
Der er for atkomstveiens vedkommende intet til hinder
for at ferdiggjørest med'res

Oslo kommune, veisjefen, den 16/4-53

For veisjefen 23 APR 1953

P. J. J. J.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Kontor: Trondheimsveien 5^vMelding J.-nr. ^{1901/50}.....

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
000436	16 JUN 55
Gnr.	Bnr.

Herved meddeles at der for rørleggerarbeidets vedkommende
intet er til hinder for å utstede ferdigattest for byggearbeidet på:

Matr.nr. Blokk 21, Ferien IIgr.nr. 138 br.nr. 1 på FerienTilhørende: Oslo Bolig og SparelagOslo vann- og kloakkvesen den 14/6 19 55

Etter fullmakt

D. Nafstad

Til Oslo bygningskontroll.



X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X -X-X-X-X-X-X-

til bilag nr.

OSLO BRANNVESEN

Jnr. 0012 2. JAN. 1950

Sak /

R. V. Allen

0010 PYCINING-KONTROL
00303 - 7 JAN. 50

Gnr. 138, bnr. 1, blokk 21, Teisen. Våningshus.
Byggningskontrollens påtegning av 22/12-49.

Bygningen får kjeller, 4 etasjer og loft.

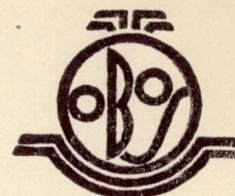
Anmeldelsen anbefales på følgende betingel-
ser:

Oslo brannvesen, den 5. januar 1950.

malther

T. Moe

OSLO BOLIG OG SPARELAG OBOS



SENTRALBORD 33 38 85

53-A-6 TE/TH

Bygningskontrollen,
Trondhjemsveien 5,
Oslo.

OSLO den 1. september 1950.
TORGGATA 17, OPPG. C IV

Oslo	138	1	21
B nr.	138	1	
Bilag nr.	18		

vedr.: Teisen II, blokk 19 og 21.

Vedlagt oversendes rettete tegninger av fundamenter for ovennevnte blokker samt tilleggsberegninger for blokk 21.

Disse blokkene er fra arkitektens side endret, idet det i 1. etasje er innlagt en hybelleilighet hvor det tidligere var sportsbod. Denne er flyttet ned i kjelleren, hvor det tidligere ikke var utgravet parti.

I forbindelse med dette er blokk nr. 21 hevet, slik at dybden til fjell er større.

Ærbødigst

fr Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

J. Rulsten

Vedlegg.

A. 2243
OSLO BOLIG OG SPARELAG



OBOS

SENTRALBORD 336280

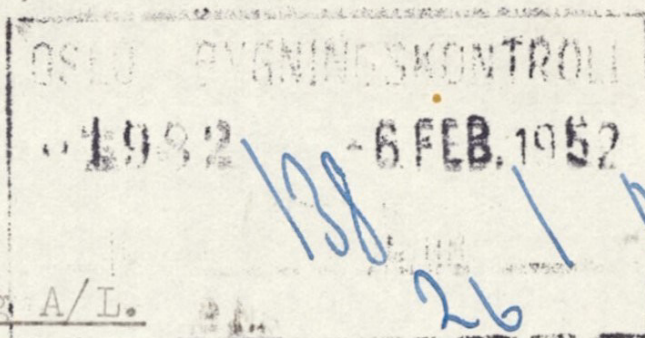
53-A-6. HN/RF.

OSLO, den 5. februar 1952.
TORGGATA 17 C, IV

Bygningskontrollen,

Trondhjemsveien 5,

O s l o .



Teisen Borettslag A/L.

Med dette meldes at det er innflytting
i blokk 21 i ovennevnte borettslag

tirsdag den 19. februar 1952.

Ærbødigst

Oslo Bolig og Sparelag

(OBOS)

OSLO KOMMUNE

Bygningskontrollen.

Trondhjemsvn. 3-5. Telf. 41 72 00.

Oslo, den 2. nov. 19 53.

Oslo Bolig og Sparelag.

Torggt. 17.

Oslo.

Herved meddeles at der ved siste besiktigelse av
----V å n i n g s h u s blokk 21. ---

på gnr. 138 bnr. 1 ikke ble funnet noe lovstridig.
Ferdigattest kan ikke utstedes før attest er
innkommet fra:

- 1, kloakkvesenet angående vann- og kloakkledninger,
- 2, ~~veivesenet angående veien,~~
- 3, ~~brannsjefen angående piper.~~

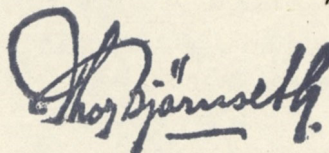
Eieren må sørge for at nevnte attester blir
innsendt hertil snarest.

Det bemerkes imidlertid at attest for vei - punkt
2 - ikke kan ventes ekspedert når veien er dekket med sne.

Undtagelse herfra kan kun skje ved henvendelse
til veivesenet.

Gjenpart er d.d. sendt ansvarshavende.

Bygningsinspektøren i Nordre distrikt, Akeravd.



Thor Björnseth.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1381/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 16. desember 1949 anmeldte byggearbeid
nemlig: Våningshus
På matr.nr.
Gr.nr. 138 br.nr. 1, blokk 21.
Tomt nr. vei nr. Teisen.
Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.
Anmelder: Ark.ne Rinnan-Tveten og Colbiørnsen, Torggt. 17, Oslo.
Ansvarshavende: Murmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.
Arbeidet er approbert den 20/3-50 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 22/10-53 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 23. april 1953.

Feiervesenet 2. desember 1952.

vann- og kloakkvesenet 18. juni 1955.

heiskontrollen

Gebyr beregnet etter regulativet:

Oslo, bygningskontrollen den 4. juli 1955.


G. Amundsen.
kst.

BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.

Oslo Bygningskontroll

138	1
01.21	

Byggherre:

Ullus

Arbeidssted:

Tvisen

Drøft. medalt

Fjærbengsten i brann-
slørn mi skammer.
Men da ikke er
fjærbengsten, mi
pumper pænttes.
Brannskadet forhold
for øvrig i orden.

Edt

Besiktiget av:

den 10. / 3. 1952

Kristensen

150	1
Bl. 21	

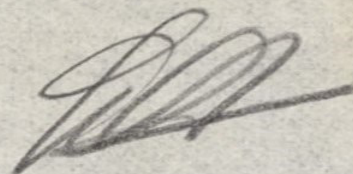
Byggherre:

Ole

Arbejdssted:

Trondheim

Lyft av hovedingensken
og kjellervindene
besikt.



Besiktiget av;



den 17/12 1951

Byggherre:

Arbetssted:

31.21

Torsön.

Dykt in anbudet,
samt alla vinster -
färdigen besikt.

[Signature]

Besiktiget av:

[Signature]

den 12/11 1951

031.21

Arbetssted:

Trinn

Lytt om färingar för
 vinnare i alla sty., samt
 vinnare i ordning.
 2 lag "Stu - re" nr. 2
 i i lytt.

DT

Besiktiget av:

den 6 / 10 1951



Husordensregler for Teisen Park borettslag

Vedtatt på generalforsamling 22.5.2014, endret på generalforsamling 22.5.2017, 08.06.2020, 01.06.2022, 22.05.2023, 29.04.2024

§ 1. GENERELL INFORMASJON

- 1) Teisen Park Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier boligmassen og tomten. OBOS er vår forretningsfører, og har ikke noe eierskap i borettslaget. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.
- 2.) Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter – den sikrer alle som bor i Teisen Park borettslag ro og orden, og hygge i hjemmet.

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

- 1.) Beboere skal respektere grøntanleggene og følge henvisninger fra vaktmestre og styret. Borettslagets område blir vedlikeholdt av vaktmestrene og et eksternt gartnerfirma.
- 2.) Styret setter dato for fellesdugnad i god tid før 17. Mai. Styret oppfordrer alle i hver oppgang å delta. Egeninnsats utenfor egen blokk, utenom dugnaden, er velkommen.
- 3.) Organisert fotballsparking, tennis, ishockey, ballkasting og andre aktiviteter som kan gjøre skade på personer eller eiendom henvises til idrettsplassen "Knekkebrød banen" (ligger bak Spektrumveien 3). Småbarn kan leke så mye de vil på gressplen, så lenge det ikke er fare for at vinduer etc. kan bli knust.
- 4.) Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy på stikkveiene og parkeringsplassene. Bruk av kjøretøy skal ikke være til sjenanse for eiendom og grøntanlegget. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på borettslagets område.
- 5.) Fyrverkeri må tennes i god avstand fra husene og ikke rettes mot noen av husene. Den eller de beboere som medvirker til at skade påføres borettslagets eiendom står ansvarlig og må dekke eventuell skade.
- 6.) Det er ikke tillatt å foreta utvendige bygningsmessige endringer.

§ 3. KJELLER, OPPGANGSRUM, LOFT OG BALKONGER

- 1.) Ingen må sette; ski, kjelker, sykler, leker eller lignende i trapperommet i 1. etasje, utenfor entredørene, i kjeller- eller loftsgang. Oppbevaringsrommene i kjelleren skal benyttes til plassering av disse tingene. Oppbevaring av ødelagt utstyr på fellesområdet er ikke tillatt, og dette vil bli fjernet uten varsel når. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk kan stå i oppgangen, i de oppgangene der det er plass til vognen/rullatoren, uten at denne er til unødvendig hinder for andre.
- 2.) Inngangsdørene, loft- og kjellerdør skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.
- 3.) Røyking eller bruk av åpen ild er forbudt i oppgang, kjeller eller på loftet. All bruk og lagring av brennbare eller illeluktende væsker er forbudt. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motor/kjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.
- 4.) Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med leilighetsnummer. Det er andelseiers ansvar og sørge for at boder er merket. (Hver leilighet har i hovedsak en stk loftsbod og to stk kjellerboder).
- 5.) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongen. På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- 6.) Det er ikke tillatt å foreta utvendige bygningsmessige endringer.

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

- 1) Både av hensyn til miljøet og som følge av krav om kildesortering fra renovasjonsetaten er det viktig at følgende regler følges;
 - a) I søppelkontainerene for restavfall skal det kun kastes husholdningsavfall, som skal pakkes i plastposer og knytes med dobbel knute. Man skal til enhver tid følge aktuelle regler og benytte seg av riktig pose for kildesortering av plast og matavfall.
 - b) Papir skal kastes i papirkassene.
 - c) Glass skal kastes i glasskontainer utenfor Klosterheimveien 22 og mellom Regnbueveien 11 og 13.
 - d) Søppel som er for stort til å få plass i søppelcontaineren kan ikke settes igjen i søppelskuret. Dette må kastes på Rusken.
 - e) Spesialavfall må hver enkelt beboer selv levere inn til kommunenes deponier.
- 2) Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å kastes i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Avfall kan ikke kastes i fargede/sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen:
 - a) Glass, elektriske avfall og farlig avfall. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.
- 3) Ved totalrenovering av en leilighet må hver enkelt andelseier bestille egen konteiner.

§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

Borettslaget har renholds avtale med et renholds firma som vasker oppgangene, nedgang til kjeller og loft. Trappegangen skal alltid være ryddig slik at de kan utføre nødvendig renhold uten nødvendig hindring. Det er ikke tillatt å sette fra seg skotøy, søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene i trappegangen.

§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

- 1.) Alle andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers/beboers navn. Ved innflytting eller ønske om endring av navn kan vaktmester kontaktes for programmering av elektronisk ringetablå. Postkasseskilt kan bestilles fra flere leverandører, mer informasjon finnes på borettslagets nettside.

§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

- 1.) For bruk av vaskeriet gjelder retningslinjer og instruksjoner som henger i vaskeriet og er publisert på borettslagets nettside.
- 2.) Tørkeplassene kan brukes alle dager unntatt på søn-/hellig eller høytidsdager. Lufting og banking av tepper etc. utføres i løpet mandag til fredag, mellom kl. 09:00 og 18:00.

§ 8. LUFTING

- 1.) Reglen er enkel, lufting av tøy, tepper etc. ut gjennom vinduer og veranda som synsmessig skjemmer fasaden er ikke tillatt. Sengeklær, tøy etc. kan luftes under rekkverkets høyde på balkongen.
- 2.) Utlufting av leiligheten gjennom trappegangen er ikke tillatt.
- 3.) Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Andelseiere henstilles til å være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren bør luftes godt ut i sommerhalvåret.
- 4.) Alle andelseiere er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

§ 9. RO OG ORDEN

- 1.) Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 06.00 på hverdager. Natt mellom lørdag og søndag skal det være ro fra klokken 01.00 til klokken 09.00.
- 2.) Snekring, banking, drilling og annen støy fra oppussing er forbudt på søndager, helligdager og høytidsdager. På hverdager (mandag til lørdag) skal støy fra oppussing og lignende opphøre kl 20:00.
- 3.) Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 09:00 og etter kl. 20:00. Søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
- 4.) Ved oppussing av leilighet eller ved at man skal ha en fest, oppfordrer styret andelseierne til å informere øvrige andelseiere i oppgangen. Alle oppgangene har en informasjonsskinne som kan benyttes til dette formålet. Når naboen er forberedt, blir ofte klagen færre og bomiljøet bedre. Vis hensyn!
- 5.) Det er ikke tillatt med bruk av støyende treningsutstyr i leiligheten, eksempelvis tunge vektstenger, tredemøller eller annet utstyr som medfører kraftige trampe- og bankelyder.

§ 10. DYREHOLD

- 1.) Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.
- 2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.
- 3.) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Eksempel: Skade på beplantning, skrapet på dører og karmen.
- 4.) Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinerings på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillatt. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne.
- 5.) Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre.
- 6.) Ved berettigede klager fra naboer om brudd på husordensreglene eller at retningslinjene for dyrehold ikke følges, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Ved tvilstilfeller avgjør styret, etter dialog med partene om en klage er berettiget.
- 7.) Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

§ 11. VVS OG ELEKTRO

- 1) Det må ikke kastes avisepapir, sanitetsbind, filler og lignende i toalettene som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettpapir. Skader som oppstår på grunn av uvetting adferd, tilfaller andelseieren. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås.
- 2) Ifølge våtromsnormen skal badetrom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøremembran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet / kjellerrom. Alle leiligheter i Teisen Park Borettslag har membran på gulvet. Ikke alle bad har membran på vegg.
- 3) Ved all form for ombygging, oppussing, rehabilitering o.l. i leiligheten, skal det benyttes godkjente håndverkere på de områdene dette er påkrevet etter lov og forskrifter, eksempelvis autorisert elektriker, rørlegger, tømrer e.l.

- 4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.
- 5) Avtrekksvifter på kjøkken og bad som trekker luft ut av boligen er ikke tillatt. Kjøkkenventilator må være av typen kullfiltervifte.

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte ringetablå og postkasse med sitt og andelseiers navn.

Andelseier som ønsker å fremleie skal henvende seg til OBOS, som forretningsfører, for å få søknadsskjema. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.

Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år tillates uten søknad. Såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

§ 13. PARKERING

Borettslaget har et eget regelverk for parkering av biler på borettslagets tomt, dette er publisert på borettslagets nettside. Parkering av campingvogner, båter og lignende er som hovedregel ikke tillatt på borettslagets område. Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt. Søknad om, eller oppsigelse av parkeringsplass, kan rettes til OBOS som administrerer utleie av parkeringsplassene. Generelle spørsmål om parkering kan rettes til styret.

§ 14. VAKTMESTER

Vaktmesteren skal følge sine instruks og påse at husordenen blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbrukt til styret. Som borettslagets ansatte har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Man bør helst ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden.

§ 15. STYRET

Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikre at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettslaga skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

§ 16. FELLES ANSVAR

- 1.) Alle i Teisen Park Borettslag plikter å møte hverandre med respekt og høflighet, både muntlig og skriftlig.
- 2.) Vi må alle, påse at reglene blir fulgt, slik at vi kan ha et trivelig, rent og ryddig borettslag.

Protokoll til årsmøte 2024 for Teisen Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 952556819

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 234.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos tar rollen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Michael Winnem fra Obos er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 188

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 185

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 188

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 173

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 58

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 646.000,-

Styrets innstilling

Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Brl § 8-4. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning av generalforsamlingen ved slutten av arbeidsåret.

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 625.000 kroner til 646.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 3,4 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2023 til februar 2024 har vært 4,5 %.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 59

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

Styrets innstilling

I et stort borettslag er det til enhver tid større og mindre prosjekter som medfører ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet. Dette innebærer kartlegging av behov, forarbeid, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser og økonomiske støtteordninger. Dette er arbeid som kommer i tillegg til det regulære styrearbeidet. Dette må utføres både på dagtid, kveldstid i helger og ferier.

Alternativet til at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv er å kjøpe prosjektledertjenester fra eksterne leverandører. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og gir dårligere resultater, fordi eksterne ressurser ikke kjenner borettslaget og er mindre dedikert. Som eksempel på dette innhentet styret tilbud på prosjektledelse fra OBOS Prosjekt (OPAS) i forbindelse med bytte av inn- og utvendig belysning. OPAS' tilbud på prosjektledelse ville koste minst kr. 236.000 inkl. mva. Den sannsynlige sluttsummen ville trolig passere kr. 350.000. Det er ikke mulig å beregne nøyaktig fordi mye av arbeidet ville faktureres for medgått tid med

timepris á kr. 1.650/time pluss mva. Dette bekrefter tidligere erfaring med innleid prosjektledelse. Det er normal praksis i borettslag at slik ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet blir honorert med tilleggsgodtgjørelse.

Av særskilte prosjekter i perioden 2023-2024 kan følgende nevnes:

- Bytte av utvendig og innvendig belysning, lamper i oppganger, kjellere - HAKO (fikk sterkt redusert pris etter flere forhandlingsrunder).
- Nye lekeplasser, innhenting av anbud, evaluering, befaringer. Oppnådd økonomisk støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS på over én million kroner.
- Ladeanlegg Prærien, bytte av ladeleverandør, bytte av installatør, oppfølging av feil og mangler.
- Kartlegging ildsteder - Brann- og redningsetaten.
- Prosjekt asfaltering og drenering i Teisenveien 20-26.
- HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2023-2024 (egen note skrives til årsmøtet).
- Innføring av OBOS-nøkkel, forprosjekt med pilot, forhandlinger om pris og vilkår (fikk redusert pris på installasjon og abonnement).

Forslag til vedtak:

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **137**

Antall stemmer mot vedtaket: **42**

Antall blanke stemmer: **55**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Honorar til valgkomiteèn

Styrets innstilling

Valgkomiteèns honorar settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak:

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **134**

Antall stemmer mot vedtaket: **45**

Antall blanke stemmer: **55**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Fremmet av: Åshild Jensen

Med den uroa som har preget utviklingen i Europa de to siste åra, og med myndighetenes oppfordring til å forberede seg på krig, har temaet bomberom flere ganger vært oppe i media. Det har blitt påpekt at Oslo mangler bomberom, at folk ikke veit hvor de ligger og at det for mange er langt å gå til nærmeste tilfluktsrom.

- Da familien min flyttet inn på Teisen 1951 i var det et bomberom i blokka, slik jeg regner med at det var i alle

blokkene her. I allfall i Prost Hallingsvei 4 har bomberommet stått avlåst i mange år, og jeg aner ikke hva slags stand det er i. - Forslaget mitt til årsmøtet er at bomberommene sjekkes, settes i stand og åpnes igjen, slik at det er mulig å bruke dem i en krisesituasjon. Skulle dette ikke være mulig, ville det i alle fall være nyttig å vite hvordan vi ellers kan forholde oss i en situasjon vi alle håper vi ikke kommer i.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget. Tilfluktsrommene oppfyller kravene fra byggeåret. Dersom de skal oppfylle dagens standard vil det trolig koste mange millioner kroner. Styret mener at dette ikke kan prioriteres. Styret vil gjennomføre en befaring av alle bomberom og kartlegge tilstand slik at de tilfredsstiller kravet fra Sivilforsvaret om at tilfluktsrommet kan tas i bruk på 72 timers varsel. Informasjon vil bli lagt ut på VIBBO.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 144

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Fremmet av: Toril Bakken

Ved å sykle eller ta kollektivtransport fremfor å kjøre bil, bidrar vi positivt ift. natur- og klimakrisen. Med dette forslaget ønsker jeg å gjøre det enklere for oss beboere å bruke elsykkel i vårt dagligliv, inkludert store el lastesykler. Mange elsykler, og særlig store el lastesykler, er for tunge til å bæres ned i felles sykkelkjeller, spesielt for personer med helseutfordringer og eldre. På grunn av at dette, at elsykler er dyre gjenstander, at sykkeltyverier skjer og at det å oppbevare sykler under tak gjør at disse varer lenger, er det ønskelig å etablere sykkelboder på bakkeplan i borettslaget. Av hensyn til tilgjengelighet, vurderes det som hensiktsmessig at det etableres sykkelboder ulike steder i borettslaget. Foreslår også at vi rustar oss for fremtiden ved at strøm til belysning og lading av elsykler kommer fra solceller.

Styrets innstilling

Styret er positive til å utrede forslaget. Det kan bli kostnadskrevende og føre til endringer av utområdet og vi trenger derfor mer informasjon før vi fremmer saken for årsmøte. Saken tas opp på årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 123

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Fremmet av: Endre Masvie Sæland

Borettslaget rehabiliterte baderommene rundt årtusenskiftet. Sintef anbefaler å pusse opp badet etter 20-30 år, da badet er såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Mange av badene i borettslaget nærmer seg denne alderen, og det vil være hensiktsmessig med en oppussing for å unngå nettopp store skader.

Ved en rehabilitering i regi av borettslaget kan man oppnå gode priser på oppussingen, fordi man får lavere pris per bad hvis entreprenøren får i oppdrag å pusse opp mange bad.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Med dagens rentenivå vil dette tiltaket medføre at alle andelseiere får en økning i felleskostnader (husleie) på rundt 64 %. En slik rehabilitering vil anslagsvis kreve et lån på ca. kr. 242.000.000,00 (242 millioner kroner - 450.000 kroner per leilighet). Det følger av reglene i Borettslagslova at felleskostnadene skal deles etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Det vil si at alle vil få samme prosentvise økning i felleskostnadene selv om man allerede har pusset opp badet for egen regning og det vil ikke være mulighet til å reservere seg.

Videre har borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan avdekket av det i årene fremover vil bli behov for låneopptak for å gjennomføre strengt nødvendig vedlikehold. Styret anser derfor at rehabilitering av bad ikke bør prioriteres de neste ti årene. Til informasjon er soilrørene byttet i perioden 1997-2005 og har en forventet levetid på rundt 50 år.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 177

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Fremmet av: Kitty Sofie Skår Lundseie

Ønsker og fremme forslag om pris for leie av selskapslokalet. Andelseiere betaler i dag kr 3500,00. Foreslår prisedsettelse til kr 2500,00. For eksterne leietakere blir leien uforandret kr 6.000.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Leie av selskapslokalet for borettslagets beboere er kr. 3.500, man leier lokalet fra fredag til søndag. Utleielokalet leies kun ut til private arrangementer i helgene og vi anslår at det leies ut ca. 35 uker i året. Å redusere leieprisen med kr. 1.000,- per måned vil medføre 35.000,- i tapte inntekter som vi er nødt til å fremskaffe på en annen måte, f.eks i økning i felleskostnadene. Det vil si at de som ikke bruker utleielokalet spleiser på å overføre kr. 35.000,- til de som bruker lokalet.

Per i dag har borettslaget ingen fortjeneste på utleie av selskapslokalene. Prisen er satt lavere til borettslagets beboere, da vi ønsker at det skal være et gode for de som bor her, samtidig som vi skal få dekket utgifter til vedlikehold, rengjøring, forsikring og forvaltning av utleie gjennom leieinntektene.

Utleie av selskapslokalet er et godt tilbud for beboere, og kan også være et godt salgsargument for borettslaget. At vi opprettholder en rimelig pris for utleie sikrer at beboerne har mulighet til å leie lokale til

en konkurransedyktig pris, samtidig som det bidrar til å opprettholde og muligens øke verdien av eiendommen i borettslaget for øvrig.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 146

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Gammel tekst

§ 10. DYREHOLD

1.) Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates i henhold til Borettslagsloven § 5-11, punkt 4

a) Såfremt man har gode grunner for dyrehold

b) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for naboer og andre brukere av eiendommen.

c) Hunder og katter skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom og eier er ansvarlig for fjerning av dyrets ekskrementer.

2. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i borettslaget. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Forslag til ny tekst og innhold

§ 10. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.

2. Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Eksempel: Skade på beplantning, skraper på dører og karmer.

4. Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillatt. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne.

5. Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre.

6. Ved berettigede klager fra naboer om brudd husordensreglene eller at retningslinjene for dyrehold ikke følges, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Ved tvilstilfeller avgjør styret, etter dialog med partene om en klage er berettiget.

7. Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

-

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 168

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Gammel tekst

Alle saker som ønskes tatt opp bør sendes skriftlig til borettslagets styre. Henvendelser kan sendes per e-post eller brev kan leveres i postkassen i Prost Hallings vei 1. Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Ny tekst

Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikre at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 181

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere.

På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det påregnes kostnader til oppgradering, i tillegg til kostnader for administrering og forvaltning av utleieavtalen.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Styret ber også årsmøte om samtykke til å at det opprettes en ny andel jf. borettslagslova § 3-2(2). Dette må gjøres for å kunne selge tjenesteleiligheten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 193

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Irene Bruun (134 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irene Bruun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Wenche Marie Sørensen (135 stemmer)

Jens Thrane Agersborg (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Wenche Marie Sørensen

Jens Thrane Agersborg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torgeir Kaasa (133 stemmer)

Jostein Nissen-Meyer (137 stemmer)

Følgende stilte til valg:

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jens Thrane Agersborg (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Wenche Marie Sørensen

Jens Thrane Agersborg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ermin Mehovic (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Johansen Skipperø

Ermin Mehovic

17. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Semhar Abraham (132 stemmer)

Gro Agersborg (131 stemmer)

Kathrine Alvær Østvand (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Semhar Abraham

Gro Agersborg

Kathrine Alvær Østvand

Signert digitalt 04.05.2024: møteleder Michael Winnem - protokollvitne Tone Elin Liavaag - protokollvitne Linda Bekkelund Engen

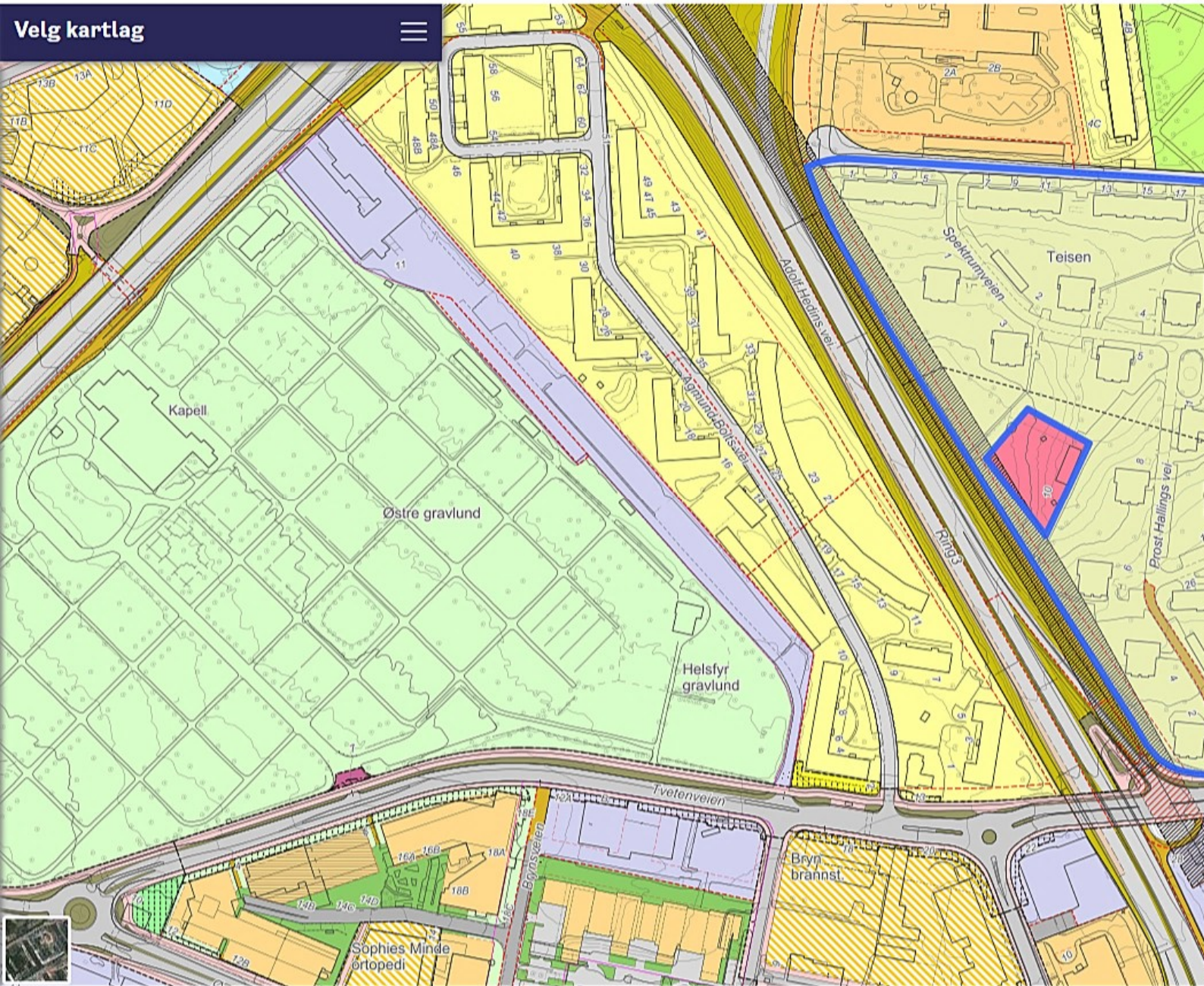
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

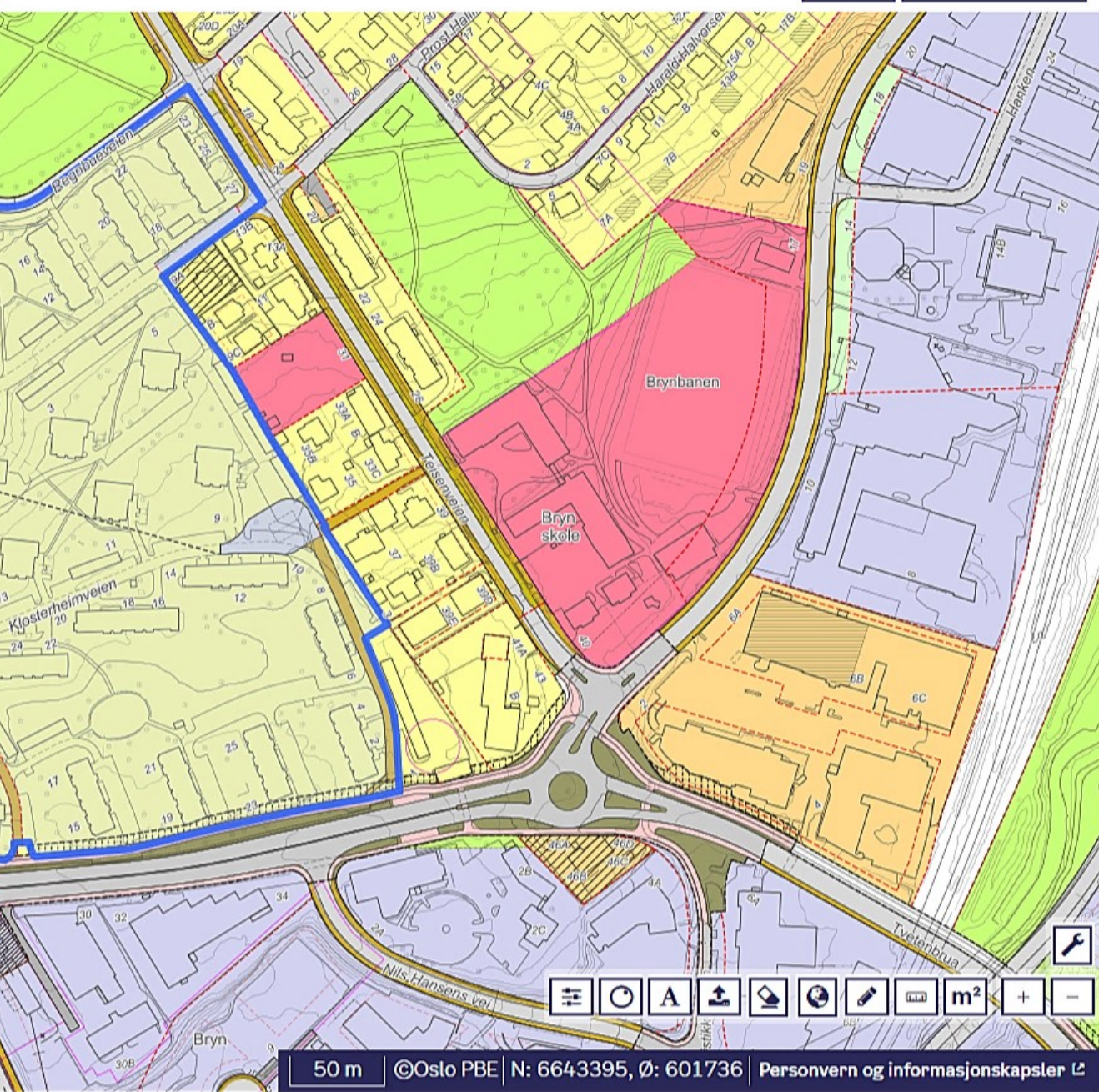


Velg kartlag



Del <

Om tjenesten ≡



Tilstandsrapport

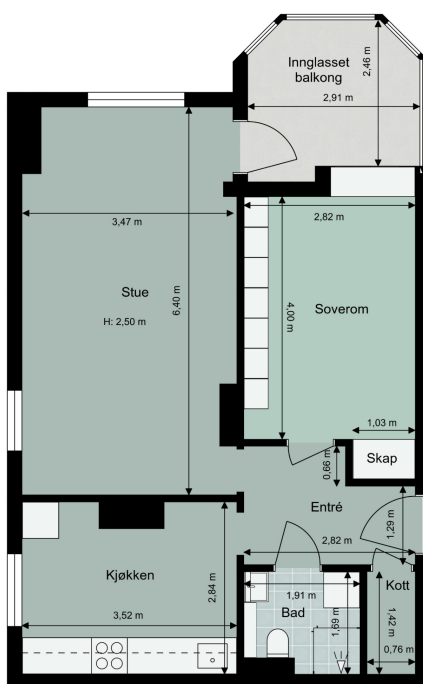
📍 Spektrumveien 3, 0666 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 48

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 14146-1732

Referansenummer: DX1525

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

Vår ref:



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 2-lags glass. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

BALKONG

Balkong på 7,2 m2. Utenpåliggende konstruksjon med betong i metalramme. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk. Det er etablert sluk for avrenning overvann. Det er montert belysning og stikkontakter. Rekkverk i stål med innfelte plater.

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Fliser
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Ubehandlet mur. Tapet.
Tak: Malt betong.
Malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2002. TEK 97 gjeldende ved oppføring av badet. Utført i regi av borettslaget. Det er lagt flis på flis i 2016.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse.
Servant på vegghengt servantskap. Vegghengt dusjdør i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast og kobber.
Hovedstoppekran i kjøkkenbenk.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og spalte ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.
Lokale brannvarslere.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming
Panelovn
Varmekabler i gulv bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

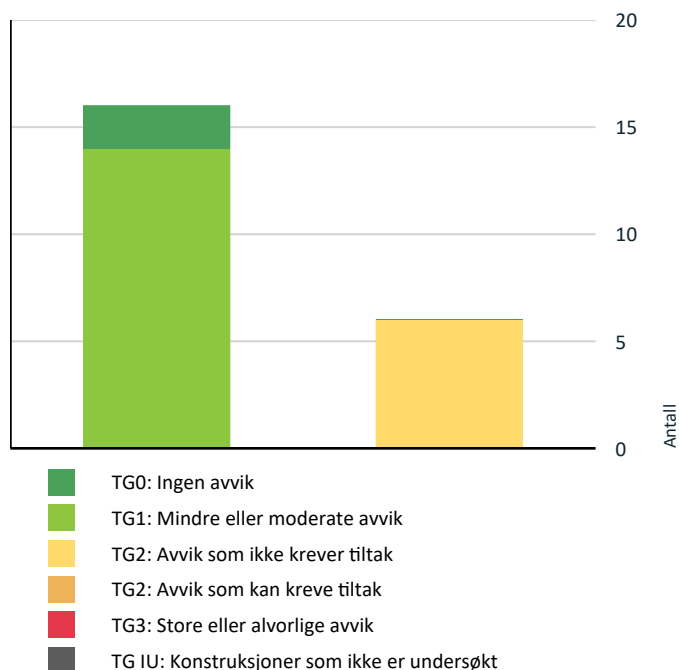
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

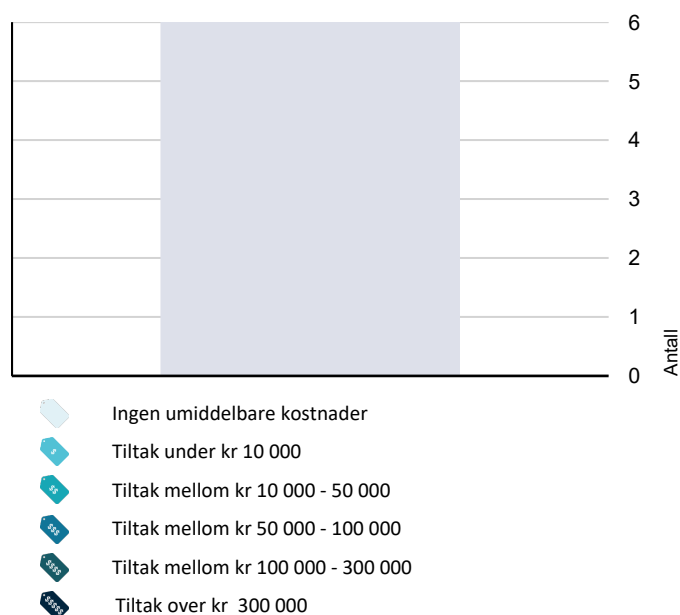
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

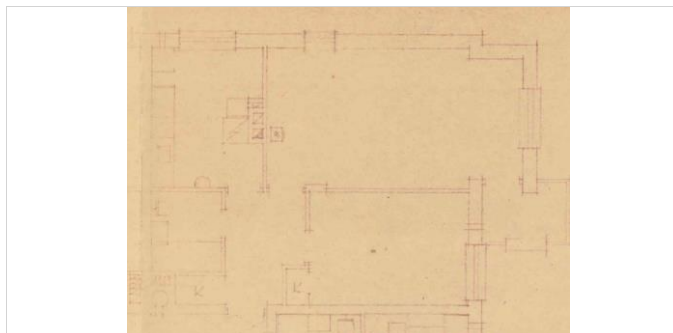
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Standard
Normal standard

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører - 2

Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7,2 m2. Utenpåliggende konstruksjon med betong i metalramme. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk. Det er etablert sluk for avrenning overvann. Det er montert belysning og stikkontakter. Rekkverk i stål med innfelte plater.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Ubenadlet mur. Tapet.

Tak: Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående dekker utført i armert betong. Det ble registrert avvik på 10 mm i stue

! 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

- Andre tiltak:

Det forutsettes at nærmere info kan innhentes hos sameiet/borettslaget

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2002. TEK 97 gjeldende ved oppføring av badet. Utført i regi av borettslaget. Det er lagt flis på flis i 2016.
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.

Årstill: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Flis på flis i 2016.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Flis på flis i 2016. Rommet har elektriske varmekabler. Merk hovedgulv tilnærmet flatt, Ca 28 mm registrert fall totalt mellom topp sluk og gulv ved terskel. Nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

Årstill: 2002

Vurdering av avvik:

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

Merk at vannrør i ført gjennom vegg ved toalett. Hull er ikke tettet med membran. Vær obs konstruksjonen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengt dusjdør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Liten svellskaade på hjørne front servantskap.

Årstill: 2002

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ingne tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

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 ikke registrert unormale forhold som kan tilsli tegn på fuktproblematikk. .

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 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøll/frys. Varmtvannsberder i kjøkkenbenk.

Det bemerkes at det ikke er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Dette er et krav i TEK 10/17. Ukjent alder kjøkken. Det gis TG2 om dette mangler iht forskrift.

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

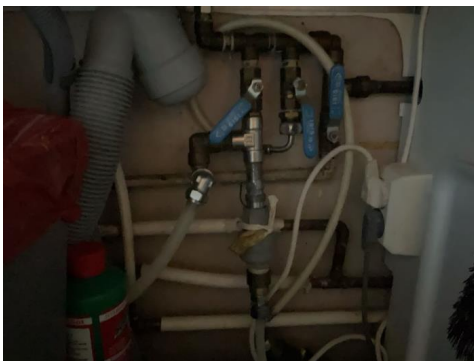
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanrør av plast i bad. Ført gjennom vegg og til kjøkken. Vannrør i kobbber i kjøkken benk. Fordelerstamme i kjøkkenbenk med hovedstoppekran.

Årstall: 2002



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2002

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Ukjent alder.

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

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. Hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei (iflg eier)
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei (iflg eier)
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Merk lite deksel i forkant sikringer er løst. Det er ikke kjent om dette er at avvik som må utbedres.

Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på

Tilstandsrapport

generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

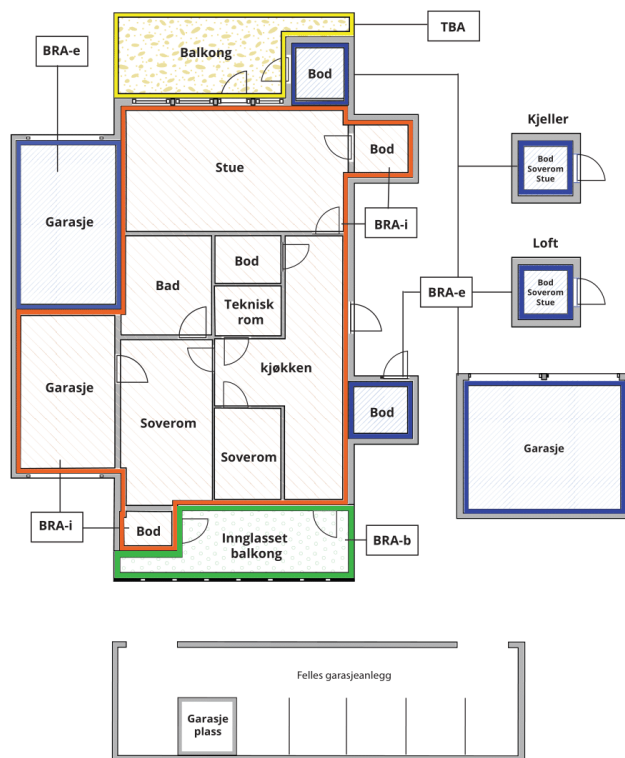
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	55			55	7		55
Loft		6		6		4	10
Kjeller		6		6			6
SUM	55	12			7	4	71
SUM BRA	67						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Nesrin Cicek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	48		0	99627.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spektrumveien 3

Hjemmelshaver

Cicek Nesrin

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEISEN PARK BORETTSLAG	952556819		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Cicek Nesrin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

104

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 848 475

År

1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/DX1525>

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 Park borettslag org. nr. 952556819

vedtatt på generalforsamling den 23.05.2013.

Endret på generalforsamling den 08.06.2020.

Endret på generalforsamling den 01.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Teisen Park 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som 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 én 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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-antenner, 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 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.

(3) 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 53

Teisen Park Borettslag

Velkommen til årsmøte i Teisen Park Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/53>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til deg som stemmer på papir.

Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 2. mai kl. 09.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Honorar til valgkomiteen
8. Undersøke, sette i stand og åpne bomberom
9. Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler
10. Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget
11. Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg
12. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD
13. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5
14. Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

15. Valg av tillitsvalgte

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

17. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Teisen Park Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos tar rollen som møteleder.

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 646.000,-

Styrets innstilling

Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Brl § 8-4. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning av generalforsamlingen ved slutten av arbeidsåret.

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 625.000 kroner til 646.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 3,4 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2023 til februar 2024 har vært 4,5 %.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I et stort borettslag er det til enhver tid større og mindre prosjekter som medfører ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet. Dette innebærer kartlegging av behov, forarbeid, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser og økonomiske støtteordninger. Dette er arbeid som kommer i tillegg til det regulære styrearbeidet. Dette må utføres både på dagtid, kveldstid i helger og ferier.

Alternativet til at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv er å kjøpe prosjektledertjenester fra eksterne leverandører. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og gir dårligere resultater, fordi eksterne ressurser ikke kjenner borettslaget og er mindre dedikert. Som eksempel på dette innhentet styret tilbud på prosjektledelse fra OBOS Prosjekt (OPAS) i forbindelse med bytte av inn- og utvendig belysning. OPAS' tilbud på prosjektledelse ville koste minst kr. 236.000 inkl. mva. Den sannsynlige sluttsummen ville trolig passere kr. 350.000. Det er ikke mulig å beregne nøyaktig fordi mye av arbeidet ville faktureres for medgått tid med timepris á kr. 1.650/time pluss mva. Dette bekrefter tidligere erfaring med innleid prosjektledelse. Det er normal praksis i borettslag at slik ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet blir honorert med tilleggsgodtgjørelse.

Av særskilte prosjekter i perioden 2023-2024 kan følgende nevnes:

- Bytte av utvendig og innvendig belysning, lamper i oppganger, kjellere - HAKO (fikk sterkt redusert pris etter flere forhandlingsrunder).
- Nye lekeplasser, innhenting av anbud, evaluering, befaringer. Oppnådd økonomisk støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS på over én million kroner.
- Ladeanlegg Prærien, bytte av ladeleverandør, bytte av installatør, oppfølging av feil og mangler.
- Kartlegging ildsteder - Brann- og redningsetaten.
- Prosjekt asfaltering og drenering i Teisenveien 20-26.
- HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2023-2024 (egen note skrives til årsmøtet).
- Innføring av OBOS-nøkkel, forprosjekt med pilot, forhandlinger om pris og vilkår (fikk redusert pris på installasjon og abonnement).

Forslag til vedtak

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteèn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Valgkomiteèns honorar settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Forslag fremmet av:

Åshild Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med den uroa som har preget utviklingen i Europa de to siste åra, og med myndighetenes oppfordring til å forberede seg på krig, har temaet bomberom flere ganger vært oppe i media. Det har blitt påpekt at Oslo mangler bomberom, at folk ikke veit hvor de ligger og at det for mange er langt å gå til nærmeste tilfluktsrom. - Da familien min flyttet inn på Teisen 1951 i var det et bomberom i blokka, slik jeg regner med at det var i alle blokkene her. Iallfall i Prost Hallingsvei 4 har bomberommet stått avlåst i mange år, og jeg aner ikke hva slags stand det er i. - Forslaget mitt til årsmøtet er at bomberommene sjekkes, settes i stand og åpnes igjen, slik at det er mulig å bruke dem i en krisesituasjon. Skulle dette ikke være mulig, ville det i alle fall være nyttig å vite hvordan vi ellers kan forholde oss i en situasjon vi alle håper vi ikke kommer i.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget. Tilfluktsrommene oppfyller kravene fra byggeåret. Dersom de skal oppfylle dagens standard vil det trolig koste mange millioner kroner. Styret mener at dette ikke kan prioriteres. Styret vil gjennomføre en befaring av alle bomberom og kartlegge tilstand slik at de tilfredsstiller kravet fra Sivilforsvaret om at tilfluktsrommet kan tas i bruk på 72 timers varsel. Informasjon vil bli lagt ut på VIBBO.

Forslag til vedtak

Undersøke, sette i stand og åpne bomberommene i oppgangene

Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Forslag fremmet av:

Toril Bakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved å sykle eller ta kollektivtransport fremfor å kjøre bil, bidrar vi positivt ift. natur- og klimakrisen. Med dette forslaget ønsker jeg å gjøre det enklere for oss beboere å bruke elsykkel i vårt dagligliv, inkludert store el lastesykler. Mange elsykler, og særlig store el lastesykler, er for tunge til å bæres ned i felles sykkelkjeller, spesielt for personer med helseutfordringer og eldre. På grunn av at dette, at elsykler er dyre gjenstander, at sykkeltyverier skjer og at det å oppbevare sykler under tak gjør at disse varer lenger, er det ønskelig å etablere sykkelboder på bakkeplan i borettslaget. Av hensyn til tilgjengelighet, vurderes det som hensiktsmessig at det etableres sykkelboder ulike steder i borettslaget. Foreslår også at vi rustar oss for fremtiden ved at strøm til belysning og lading av elsykler kommer fra solceller.

Styrets innstilling

Styret er positive til å utrede forslaget. Det kan bli kostnadskreven og føre til endringer av utområdet og vi trenger derfor mer informasjon før vi fremmer saken for årsmøte. Saken tas opp på årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

Sak 10

Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Forslag fremmet av:

Endre Masvie Sæland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget rehabiliterte baderommene rundt årtusenskiftet. Sintef anbefaler å pusse opp badet etter 20-30 år, da badet er såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Mange av badene i borettslaget nærmer seg denne alderen, og det vil være hensiktsmessig med en oppussing for å unngå nettopp store skader.

Ved en rehabilitering i regi av borettslaget kan man oppnå gode priser på oppussingen, fordi man får lavere pris per bad hvis entreprenøren får i oppdrag å pusse opp mange bad.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Med dagens rentenivå vil dette tiltaket medføre at alle andelseiere får en økning i felleskostnader (husleie) på rundt 64 %. En slik rehabilitering vil anslagsvis kreve et lån på ca. kr. 242.000.000,00 (242 millioner kroner - 450.000 kroner per leilighet). Det følger av reglene i Borettslagslova at felleskostnadene skal deles etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Det vil si at alle vil få samme prosentvis økning i felleskostnadene selv om man allerede har pusset opp badet for egen regning og det vil ikke være mulighet til å reservere seg.

Videre har borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan avdekket at det i årene fremover vil bli behov for låneopptak for å gjennomføre strengt nødvendig vedlikehold. Styret anser derfor at rehabilitering av bad ikke bør prioriteres de neste ti årene. Til informasjon er soilrørene byttet i perioden 1997-2005 og har en forventet levetid på rundt 50 år.

Forslag til vedtak

Rehabiliter alle bad i borettslaget

Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Forslag fremmet av:

Kitty Sofie Skår Lundseie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker og fremme forslag om pris for leie av selskapslokalet. Andelseiere betaler i dag kr 3500,00. Foreslår prisedsettelse til kr 2500,00. For eksterne leietakere blir leien uforandret kr 6.000.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Leie av selskapslokalet for borettslagets beboere er kr. 3.500, man leier lokalet fra fredag til søndag.

Utleielokalet leies kun ut til private arrangementer i helgene og vi anslår at det leies ut ca. 35 uker i året.

Å redusere leieprisen med kr. 1.000,- per måned vil medføre 35.000,- i tapte inntekter som vi er nødt til å fremskaffe på en annen måte, f.eks i økning i felleskostnadene. Det vil si at de som ikke bruker utleielokalet spleiser på å overføre kr. 35.000,- til de som bruker lokalet.

Per i dag har borettslaget ingen fortjeneste på utleie av selskapslokalene. Prisen er satt lavere til borettslagets beboere, da vi ønsker at det skal være et gode for de som bor her, samtidig som vi skal få dekket utgifter til vedlikehold, rengjøring, forsikring og forvaltning av utleie gjennom leieinntektene.

Utleie av selskapslokalet er et godt tilbud for beboere, og kan også være et godt salgsargument for borettslaget. At vi opprettholder en rimelig pris for utleie sikrer at beboerne har mulighet til å leie lokale til en konkurransedyktig pris, samtidig som det bidrar til å opprettholde og muligens øke verdien av eiendommen i borettslaget for øvrig.

Forslag til vedtak

Sette ned leieprisen for andelseiere fra kr 3.500 til kr 2.500

Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst

§ 10. DYREHOLD

1.) Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates i henhold til Borettslagsloven § 5-11, punkt 4

a) Såfremt man har gode grunner for dyrehold

b) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for naboer og andre brukere av eiendommen.

- c) Hunder og katter skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom og eier er ansvarlig for fjerning av dyrets ekskrementer.
2. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i borettslaget. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Forslag til ny tekst og innhold

§ 10. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.
2. Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.
3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Eksempel: Skade på beplantning, skraper på dører og karmen.
4. Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillatt. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne.
5. Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre.
6. Ved berettigede klager fra naboer om brudd husordensreglene eller at retningslinjene for dyrehold ikke følges, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Ved tvilstilfeller avgjør styret, etter dialog med partene om en klage er berettiget.
7. Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

Sak 13

Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst

Alle saker som ønskes tatt opp bør sendes skriftlig til borettslagets styre. Henvendelser kan sendes per e-post eller brev kan leveres i postkassen i Prost Hallings vei 1. Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Ny tekst

Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikre at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettsshaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

Sak 14

Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere.

På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det påregnes kostnader til oppgradering, i tillegg til kostnader for administrering og forvaltning av utleieavtalen.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Styret ber også årsmøte om samtykke til å at det opprettes en ny andel jf. borettslagslova § 3-2(2). Dette må gjøres for å kunne selge tjenesteleiligheten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jostein Nissen-Meyer
- Torgeir Kaasa

Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2024.pdf

Sak 16

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:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ermin Mehovic
 - Petter Johansen Skipperø
-

Sak 17

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gro Agersborg
 - Kathrine Alvær Østvand
 - Semhar Abraham
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Styremedlem	Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings vei 6
Varamedlem	Ingvild Deggerdal	Sundbekkvegen 6
Varamedlem	Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5

Varadelegert:

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Valgkomiteen

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Semhar Abraham	Klosterheimveien 16
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Kontaktinformasjon til styret

Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 18.30. Vaktmester og håndverker er også til stede da. Styret kan kontaktes på telefon i kontortiden, 455 11 292.

Se Teisen Park borettslags hjemmeside på VIBBO <https://vibbo.no/teisen-park> for ytterligere informasjon. Utenom kontortid kan du kontakte 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 Park borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt to tjenesteboliger uten innskudd.

Tomten ble kjøpt i 1986 og omfatter gårdsnummer 138, bruksnummer 48, 50 og 53, på 109 922 kvm. Første innflytting fant sted i 1950/52.

Borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i juni 2013.

Teisen Park borettslag har organisasjonsnummer 952 556 81 og ligger i bydel Alna i Oslo.

Pr. 31. desember 2023 var det registrert 32 godkjente og løpende fremleier i borettslaget.

Borettslaget har følgende eiendommer med gårds- og bruksnummer:

Oslo 0301-138/48

- Klosterheimveien 2-26
- Prost Hallings vei 1-5, 6-8, og 12-22
- Regnbueveien 1-17
- Teisenveien 23, 25 og 27
- Tvetenveien 15-25
- Spektrumveien 1-5

Oslo 0301-138/50

- Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53

- Teisenveien 20, 22, 24, 26

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 Park borettslag har 2 ansatte.

Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

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.

ÅRSBERETNING FOR TEISEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte 2024

I april skal det avholdes årsmøte i Teisen Park borettslag og i den forbindelse distribueres styrets beretning. I beretningen ser vi tilbake på året som har gått og redegjør for styrets arbeid. Vi har i år valgt å forkorte styrets beretning, for at det skal være lettere å få oversikt over hva som er utført av arbeid og hva som anbefales for neste periode. Styret publiserer fortløpende nyheter og utfyllende informasjon om aktuelle saker på Vibbo. Her vil du kunne finne oppdatert informasjon om de sakene som er omtalt i styrets beretning.

Årsmøtet arrangeres digitalt på Vibbo.no fra mandag 29. april kl. 09.00 til torsdag 02. mai kl. 09.00. Årsaken til at vi igjen gjennomfører årsmøte digitalt er at det fremmer høyere deltakelse og at det i håndsopprekning på Vibbo i januar var 77,6% som foretrakk digital gjennomføring. De som ikke har mulighet til å delta digitalt får som tidligere mulighet til å avgi sin stemme manuelt, med stemmeseddel som leveres i styrets postkasse.

Styret vil minne om at årsmøtet er din mulighet for å påvirke driften av borettslaget og vi oppfordrer til aktiv deltakelse.



Styret og vaktmester har kontor i Prost Hallings vei 1, her finner du også vaskeriet og selskapslokalet.

Styrets ansvar

Styrets ansvar er regulert i Borettslagslova. Styret har ansvar for å forvalte borettslaget på vegne av andelseierne. Dette inkluderer å sørge for vedlikehold av eiendommen, økonomisk forvaltning som budsjettstyring og regnskapsføring, samt å håndtere daglig drift. Styret skal også gjennomføre beslutninger tatt på årsmøte og sørge for at borettslagets aktiviteter er i tråd med gjeldende lover og borettslagets vedtekter. Videre må styret arbeide for borettslagets beste og representere det overfor tredjeparter.

Styret har ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det er et krav at borettslaget har internkontrollsystem innen brannvern, bygg- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr og elektrisk anlegg. Det skal jevnlig utføres inspeksjoner og vernerunder for å ivareta dette kravet. Det er styreleder som er borettslagets HMS-ansvarlig, og som i samarbeid med vaktmester og annet fagpersonell utfører HMS-rundene som gjøres hvert kvartal. Ved regelmessig HMS-kontroll sikrer vi at det avdekkes nødvendig behov for vedlikehold, slik at utbedringer kan utføres.

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har sunn økonomi med lån på ca. 52 millioner kroner. Felleskostnadene økte med 4,1% i 2024 på grunn av høy prisstigning. Dette er under gjennomsnittet og lavere enn konsumprisindeksen.

Borettslaget fikk i 2022-23 utarbeidet en tiårig vedlikeholdsplan. Planen tjener som et verktøy for å få oversikt over fremtidig investeringsbehov og prioriteringer. Planen viser at det er nødvendig med stram økonomistyring for å ha rom for å håndtere vedlikeholdsbehov uten å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig.

Viktige prosjekter i innværende periode inkluderer installasjonen av OBOS-nøkkelen, som bidrar til å redusere slitasje på låskassene, og reforhandling av avtalen med Telia, som resulterte i årlige besparelser på over én million kroner. Borettslaget har også investert i nye, energieffektive lamper og planlegger å bytte ut brannslukkingsapparater i alle leiligheter. Oppgradering av lekeplasser iverksettes i løpet av våren 2024. Støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS samt prosjektledelse i egen regi sparer borettslaget for betydelige kostnader.

Rusken-ordningen er et godt tilbud til beboerne, men medfører betydelige ulemper som farlig avfall og høye kostnader for borettslaget, anslått til 400.000–500.000 kroner årlig. Mange bruker ordningen feil, for eksempel ved å kaste byggavfall eller usortert avfall, noe som fører til straffegebyrer. Det anbefales en evaluering av ordningen med tanke på kostnader, arbeidsmiljø og miljøkrav.

Avtalen med Din Hage går ut i 2024 og det er naturlig å ta en gjennomgang av nåværende kontrakt og innhente tilbud fra andre leverandører for å sikre at vi til enhver tid har den beste samarbeidspartner for å ivareta våre grøntområder. Det bør legges vekt på kvalitet, nytenkning og økonomi.

Styret anbefaler at man ser på muligheter for økt samarbeid med Fjellhus VEL i forbindelse med arrangementer knyttet til velferd og for å opprettholde et godt naboskap.

Det er per i dag flere ulike måter å ta kontakt med styret, noen gjør det direkte ved å ringe styrets leder eller nestleder, andre via e-post, brev og muntlige tilbakemeldinger i forbifarten. For å sikre at henvendelser blir besvart og fulgt opp ønsker styret at man bruker meldingssystemet på Vibbo til å sende inn henvendelser. Vibbo har et system som gjør det oversiktlig for styret å se hvilke henvendelser som er besvart og ikke er besvart, i tillegg til at det er mulig å finne informasjon og logg fra tidligere henvendelser.

Ordinært styrearbeid gjennomført inneværende periode:

Å sitte i styret er et mangfoldig og tidskrevende arbeid. Nedenfor vises en oversikt over noen av arbeidsoppgavene som har tilfalt styret i inneværende periode. Listen er ikke uttømmende. Det anslås at styret mottar ca. 3.000 henvendelser per år som må håndteres, disse varierer i omfang og hastegrad.

- Månedlige styremøter
- Åpent styrekontor den første tirsdagen hver måned
- Møter med leverandører og samarbeidspartnere
- Deltakelse på OBOS Generalforsamling
- Besvart skriftlige henvendelser fra andelseiere og samarbeidspartnere
- Håndtere konflikter mellom naboer
- Advarsler til beboere som ikke overholder husordensregler
- Telefonkontakt med andelseiere og samarbeidspartnere
- Gjennomført inspeksjoner og vernerunder
- HMS
- Befaringer

Styret har hatt møter og annen dialog med følgende samarbeidende virksomheter:

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektriske tjenester og energi	Oslo Elektriker Service Hafslund Hako Elektro nettverk Telia
Håndverkertjenester	Juuls Rørservice Arne Bakkens Byggservice
Hage og landskap	Din Hage AS Ekorn trepleie ABT Anleggsgartner AS
Bygg og konstruksjon	OPAS (OBOS Prosjekt) Front Søve Aktiv Lek Kompan
Skadedyrkontroll	Anticimex Sentrum skadedyrkontroll
Maskiner og utstyr	Electrolux PayPerWash Wibe maskin CF Maskin Sandhaug
Vask og renhold	Renholdseksperthen OK Renhold
Lokalforvaltning og samfunnstjenester	Bydel Alna, Bymiljøetaten Oslo Brann- og redningsetat Sparebankstiftelsen
Konsulenttjenester	OBOS-advokatene OBOS forvaltning
Bank og forsikring	Protector forsikring Handelsbanken Profinans lån- og forsikringsmegling
Design og kommunikasjon	Copy Cat Roger Pihl
Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Styret fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårs vedlikeholdsplan for borettslaget. Formålet med å få innhentet en vedlikeholdsplan var å få en oversikt over vedlikeholds- og investeringsbehovet. Vedlikeholdsplanen gir oss et verktøy for å prioritere nødvendige utbedringer og vedlikehold av eiendommen.

Tabellen nedenfor viser hvilke tiltak det anbefales å prioritere.

Kategori	Detaljer	
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang, leiligheter, loft og kjellere	
Låssystemer	Nye låser (sees på samtidig med evt dørbytte)	
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Pågår
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	
Elektrisk	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter. Videre utbygging av felt for el-billading	Under utredning Pågår
Elektrisk	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Pågår
VVS	Rehabilitering/rørfornyning av avløpsrør til kommunale rør	
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	
Veier og Parkeringsplasser	Reasfaltering Nye garasjer	Pågår Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser	Pågår
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr - fornyelser	Utredes

Pågående og gjennomførte prosjekter 2023-24

OBOS-nøkkelen

I inneværende periode har vi fått installert OBOS-nøkkelen på samtlige 56 oppganger i borettslaget. OBOS-nøkkelen var klar til bruk 1. november og styret har ved flere anledninger på vibbo.no anbefalt andelseiere og beboere til å ta i bruk OBOS-nøkkelen. I februar var det 469 brukere som hadde tatt OBOS-nøkkelen i bruk, mens 269 har fått tilgang, men ikke tatt i bruk løsningen. Med brukere menes eier og medeier av boligene. De siste tretti dagene var det registrert 3.402 åpninger ved bruk av appen «Unloc». Rekorden var i desember hvor vi hadde 5.567 åpninger. Styret ønsker at flest mulig tar i bruk løsningen, da dette bidrar til å forhindre slitasje på låskassene.

Telia TV og internett

Telia gjorde i 2023 undersøkelser for styret og avdekket at de fleste av oss bare brukte en del av den totale pakken som vi i felleskap betalte for. Etter en grundig gjennomgang reforhandlet styret avtalen slik at den ble bedre tilpasset flertallets faktiske bruk. Besparelsen ble i overkant av én million kroner pr år.

Bytte av innvendig og utvendig belysning

Lampene i oppgangene var utstyrt med lysrør som har gått ut av produksjon og har blitt ulovlig å omsette. Lampene var i så dårlig forfatning at de kunne utgjøre en

brannfare og i tillegg har vaktmesterne ved flere anledninger fått støt når de skifter lysrør. Dette medførte at lampene måtte skiftes ut. Vi tok denne investeringen over driftsbudsjettet i år og i første kvartal 2024.

De nye lampene både sparer strøm, varer lengre og gir større trygghet i borettslaget i form av god belysning i mørket. Lampene i oppganger stilles inn med «walk you home» funksjon. Belysningen i kjeller og i sykkelbodene blir installert våren 2024, belysningen i disse områdene vil være innstilt til å lyse i fem minutter etter at sensoren er aktivert.

Skifte av brannslukningsapparater

I april 2024 vil brannslukningsapparatet i hver leilighet bli byttet ut. Dette må gjøres hvert tiende år og er en krevende logistikkoperasjon med mange variabler. Alle beboere skal varsles, det skal koordineres transport, lagring og innsamling av brukte apparater i tillegg til oppfølging av beboere som glemmer eller motsetter seg bytte av brannslukningsapparat.

Oppgradering av lekeplasser

Ved fjorårets årsberetning var gjeldende status at styret skulle søke om støtte til lekeplasser og deretter fullføre prosjektet i perioden 2023. Vi har mottatt kr. 488.000 i støtte fra Sparebankstiftelsen, i tillegg til prosjektmidler fra OBOS. Lekeapparater og installasjoner til nytt treningsområde er bestilt. Vi har valgt å bruke Søve som leverandør, da de har inngått en avtale med OBOS som ga oss en del gode rabatter i tillegg til de vi selv har forhandlet frem. I tillegg er Søve en bedrift som er svanemerket, de er opptatt av miljø og bærekraft, løsninger som krever lite vedlikehold og er en godkjent læringebedrift. Vi har satt en tentativ dato for å ferdigstillelse av prosjektet til 16. mai 2024, så nå krysser vi fingrene for at tela slipper tidlig i år.

Lekeplassene har vært et tidkrevende prosjekt, og etter at vi sa opp prosjektavtalen med OBOS har arbeidet falt på styrets medlemmer. Vi tror dog at vi har landet på den beste løsningen for borettslaget, i tillegg har vi klart å spare opp mot to millioner kroner i løpet av perioden vi har jobbet med prosjektet. Oppgradering av lekeplassene er dekket via midlene vi har fått fra OBOS og Sparebankstiftelsen, resterende sum tas over driftsbudsjettet. Det har dermed ikke vært nødvendig med økt låneopptak for å finansiere prosjektet.

Merking av postkasser

På årsmøtet våren 2020 ble det fremmet forslag om at styret skulle sørge for riktige postkasseskilt til alle beboere som selv ikke ivaretar dette og at regning skulle tilfalle beboer. Målet var å erstatte midlertidige lapper og skape et ryddig inntrykk i oppgangene, samtidig som det skulle gjøre det enklere for posten å finne riktig postkasse.

Etter å ha vurdert kostnadene for ulike løsninger, fant vi ut at å kjøpe eget utstyr ville bli for dyrt. Derfor satte styret i gang en kampanje for å oppfordre beboere til å bestille sine egne skilt. I vinteren 2022-2023 gjennomførte styret flere befaringer og sendte informasjonsbrev til de som manglet skilt riktig skilting. Ved senere kontroller har de som fortsatt ikke har bestilt nye skilt, fått gjentatte påminnelser om dette. Samtidig har vi oppfordret og fjernet annen merking som ikke skal være på postkassene. Vi ønsker kun at postkassene er merket med postkasseskilt og eventuell et

klistremerke for reservasjon mot reklame. Ved første kontroll manglet 241 husstander skilt, og ved siste runde med påminnelser i januar i år, var tallet redusert til 75. Av 56 oppganger var 20 helt uten mangler. Styret vil rekke en stor takke alle som har bidratt til å skape et ryddigere fellesområde ved å skaffe riktig postkasseskilt og fjerne uønsket merking.

Nye benker

I forbindelse med oppgradering av lekeplasser og etablering av nytt treningsområde har vi sett behovet for å oppgradere benkene og sitteplassene i området og vi vil påbegynne arbeidet med å bytte ut de benkene vi har til nye og vedlikeholdsfrie benker.

Tjenesteleilighet - leiekontrakt løper ut 31. mai 2024

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere. På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det regnes med kostnader til oppgradering. Utleie må trolig gjøres ved hjelp av utleiemegler som vil spise av overskuddet.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Kontroll av grunnboken

Høsten 2024 fikk styret melding fra en andelseier om at personens leilighet var registrert med feil andelsnummer i grunnboken. Styret gjorde deretter stikkprøver som avdekket at feilen gjaldt flere leiligheter. Styret gjennomførte derfor full kartlegging av leilighetene i borettslaget opp mot grunnboken.

Kartleggingen viste at Styret og OBOS hadde riktig oversikt over andelseiere, bolignummer og hjemmel i grunnboken, men det ble oppdaget flere avvik i grunnboken. Avvikene ble meldt inn til OBOS og det er nå korrigert og dobbelt kontrollert at opplysningene stemmer. Dette har heldigvis ikke medført problemer for andelseiere.

Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30

Vi hadde et HMS-problem med avfallssjakten i Teisenveien 20. Vann fra Prost Hallings vei, som renner nedover Teisenveien, fylte sjakten 2-3 ganger pr vinter grunnet feil fall mot denne. Det medførte at vaktmester måtte tilkalle NIWI for hjelp til løfting og tømming av brønn.

For å få løst problemet måtte gammel asfalt fjernes, nytt fundament ble etablert for å få riktig fall. Det ble deretter montert større kantstein for å lede vannet forbi sjaktene og ut mot plenen. Vi benyttet også anledningen til å asfaltere parkeringsfelt 29 og veien nedover.

Kartlegging av stikkontakter i boder

Styret har fått gjennomført en kartlegging av alle kjellerbodene for å identifisere brudd på kravene til elektriske anlegg. Tiltaket ble iverksatt etter at et branntilløp i en leilighet avdekket en ulovlig tilkobling til fellesanlegget i kjellerboden. Vi er oppmerksomme på at mange beboere kanskje ikke er klar over at det er ulovlig å installere stikkontakter i bodene. Det var derfor viktig å få oversikt og å informere eierne av boder der vi fant regelstridige anlegg. Eierne av andelene der det ble funnet stikkontakter eller andre brudd på kravene har blitt informert og fått en rimelig frist til å utbedre feilene.

Værhaner

Pipene i Klosterheimveien 9/13/18 og Prost Hallings vei 2 har vist seg å være spesielt utsatt for termisk vind på grunn av beliggenheten mot øst og at de er plassert i eller nær skrånende terreng. På grunn av dette har utfordringen med tilbakeslag av røyk vært spesielt store her. Det er derfor montert pipehatter med værhaner på disse pipene for å teste om dette er egnet for å redusere problemene.

Alle som fyrer med ved kan oppleve tilbakeslag av røyk, men det er særlig utfordrende i våre bygninger på grunn av måten ventilasjonssystemet er konstruert. Problematikken gjør seg særlig gjeldende ved kraftig vind, lavtrykk og mildt vær. Styret anbefaler at man unngår å fyre under slike forhold.



Våren 2024 påbegynner arbeidet med å bytte ut benker i borettslaget

Løpende vedlikehold og mindre aktiviteter:

- **Utleielokalet i Prost Hallings vei 1:**
 - Utført småreparasjoner inkludert møbler, listverk, skap og skuffer.
 - Utskifting av alle 10 persiennner.
- **Sanering/avfukting av to kjellere:**
 - Planlagt utbedring av feil fall mot bygningsmassen før sommeren.
- **Reparasjoner i kjellere og på loft:**
 - Istandsetting av kjeller- og lofts-boder, dører og karmen grunnet hæververk og innbrudd.
- **Oppgradering av vaktmestergarasjen i Prost Hallings vei 1:**
 - Opprydding, småreparasjoner og montering av nye hyller.
- **Sanering av balkongvegger i Prost Hallings vei 20:**
 - Omfattende arbeid på grunn av rotte- og museinvasjon.
- **Inngangsdører til leiligheter:**
 - Utskifting av seks inngangsdører etter HMS-befaring.
- **Trekk i røykpiper og feieluker:**
 - Kontroll og rensing av alle røykpiper og feieluker.

- **Lekeplasser:**
 - Jevnlige HMS-befaringer og vedlikehold, inkludert trebeskjæring og bordskifte.
- **Befaring av elektrisk anlegg i kjeller og loft:**
 - Gjennomgang av alle boder, avdekket avvik og pågående oppryddingsarbeid.
- **Befaringer i leiligheter med håndverkere:**
 - Befaring av 134 leiligheter for ulike formål, inkludert oppfølging av støyproblemer.
- **Fasefeil på elektrisk anlegg i OL-rom i Klosterheimveien 13:**
 - Avdekket fasefeil og planlagt ekstra el-kontroll og gjennomgang av sikringstavlen i alle 31 blokker.
- **Vurdering av plansaker og nabovarsler**
- **Dugnad**
- **Julegrantenning**
- **17. mai markering med korps**
- **Flagging på offisielle flaggdager og under Pride-uka**

Ladeplasser for elbiler

Fra 1. januar 2024 ble det inngått ny avtale med Elaway for ladeabonnement på ladeanlegget. Årsaken er at Elaway har endret avtalestrukturen slik at vi enten måtte bytte leverandør eller bytte til den nye avtaletypen fra Elaway. Ladekundene betaler fortsatt spotpris uten påslag. Avtalen med tidligere serviceleverandør er sagt opp på grunn av dårlig oppfølging. Det er inngått serviceavtale med Elektro nettverk som har fungert bra.

Borettslagets økonomiske status

Borettslagets har solid økonomi. Vi har ca. 52 millioner kroner i lån fordelt på fire lån i Handelsbanken og ett i Husbanken. Borettslagets eneste inntektskilde er felleskostnadene (husleie) på totalt ca. 28 millioner kroner per år i 2024.

Felleskostnadene ble økt med 4,1% fra 1. januar 2024. Årsaken er høy prisstigning. Konsumprisindeksen¹ fra januar 2023 – januar 2024 var 4,7%. Det er også forventet høy prisstigning i 2024. Ifølge OBOS var gjennomsnittlig økning av fellesutgiftene på 15% i 2023. Styret har hatt et kontinuerlig søkelys på å redusere utgifter som ikke er strengt nødvendige for å bevare borettslagets solide økonomi og forhindre store økning i felleskostnadene. Det anbefales at dette arbeidet forsetter i 2024.

Rusken og containere for farlig avfall

Rusken, som avholdes hver 1. onsdag i måneden, er et veldig godt servicetilbud. Dessverre ser vi at ordningen også innebærer betydelige ulemper. Det forekommer stadig at farlig avfall, eksempelvis kjemikalier og knust glass, legges ut uten at det er merket eller forsvarlig innpakket. Det er fastsatt i arbeidsmiljøloven at både ansatte og innleide resurser har krav på et trygt arbeidsmiljø.

Et forsiktig anslag tilsier at ordningen koster borettslaget 400.000 – 500.000 kroner i året. Dette er problematisk i en tid der vi jobber for å redusere driftskostnader.

¹ Konsumprisindeksen (KPI) er et mål som viser prisutviklingen på varer og tjenester

Årsakene til at det er så dyrt er sammensatt. I tillegg til innleid komprimatorbil, brukes det nesten fem dagsverk på manuelt arbeid som i hovedsak er rydding i forkant og etterkant av Rusken. Rundt 50-60% av avfallet er papp som skulle blitt kastet i gjenvinningsanlegget. Enkelte andelseiere benytter ordningen til å kvitte seg med byggavfall i forbindelse med oppussing. Usortert avfall, ikke-gjennomsiktige sekker, gips, kjemikalier og elektro-avfall fører til straffegebyr. Samlet sett anbefales det at ordningen evalueres og at alternative løsninger som er trygge for våre ansatte, miljøvennlige og billigere vurderes.

Naboklager

Antall naboklager er relativt lavt med tanke på antall boenheter. Vi ønsker at beboere gir en vennlig påminnelse til naboer før styret kontaktes. Henvendelser om brudd på husordensregler må sendes inn skriftlig via meldingssystemet på Vibbo slik at klagen kan loggføres. Det må foreligge en beskrivelse av hva det klages på, og hvem klagen gjelder. Klagen som mottas blir behandlet konfidensielt og de fleste naboklager blir som regel løst i dialog med de aktuelle beboerne. Ved behov kan bomiljøvekter fra Securitas kontaktes på telefon **22 97 10 70**, eller eventuelt politiet ved behov. Politiet kan kontaktes på telefon 02800, og 112 ved behov for akutt hjelp. Eller per e-post til post.oslo@politiet.no.

Åpent styrekontor

De siste årene har årsmøtene blitt gjennomført digitalt, og mye av kommunikasjonen mellom styret og beboere foregår via digitale løsninger som e-post eller vibbo.no. For å kompensere for økt bruk av digitale løsninger har vi valgt å ha åpent styrekontor en gang i måneden. Oppdaterte åpningstider for styrekontor finner du til enhver tid på vibbo.no. Erfaringen så lang viser at det er behovet for åpent styrekontor er lavt. Det har vært i snitt to personer innom de tirsdagene vi har hatt kontortid.

Endringer i nabolaget

Beboerparkering: 1 krone!

Fra 1. januar er prisen for beboerparkering i ytre by 1 – én – krone, uansett om du har elbil eller fossilbil. Hvis du har parkeringstillatelse fra før 1. januar 2024, må du avslutte denne tillatelse og søke på nytt for å få ny pris.

Parkeringsplasser for bildelingstjenester

Oslo kommune har reservert parkeringsplasser ved Prost Hallings vei 12 for bildelingstjenesten Getaround, som et tiltak for å støtte bærekraftig transport.

Manglerudtunnelen

Det nye byrådet i Oslo ønsker å flytte trafikk under bakken ved å legge E6 i tunnel fra Abildsø til Teisen. Statens vegvesen inkluderte imidlertid ikke E6 Oslo øst i sitt forslag til prosjektprioriteringer for NTP. Regjeringens forslag til NTP for perioden 2025–2036 vil bli presentert våren 2024 og behandlet i Stortinget sommeren 2024.

Graving gatelangs på Fjellhus

I januar i fjor begynte Oslo kommune med fornying av hovedledninger for vann og avløp på delstrekninger i Fjellhus Allé, Prost Hallings vei, Harald Halvorsens vei. Det fører tidvis til redusert framkommelighet og færre parkeringsmuligheter, men arbeidene skal være ferdigstilte i slutten av september 2024 etter planen.

Ny gang- og sykkelvei langs Tvetenveien

Oppgradering av gang- og sykkelveien langs Tvetenveien ble påstartet september 2022 og skulle etter planen ferdigstilles i løpet av høsten 2023. Bymiljøetaten (BYM) opplyser nå om at den forventes ferdigstilt i løpet av våren 2024. Arbeidet har vært en belastning for hele borettslaget - spesielt de som bor nærmest Tvetenveien. Det er fortsatt ikke asfaltert og det er ikke klart hva som skal gjøres med støyskjerm ved Klosterheim. Styret er i løpende dialog med BYM for å påvirke prosessen.

Klosterheimveien 1

Pilares Eiendom AS' siste planforslag er et bygg med 50 leiligheter og næringslokale. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke planforslaget. Styret har i inneværende periode hatt tett dialog med Pilares og PBE og avholdt håndsopprekning på Vibbo. Borettslaget motsetter seg forslaget fordi det fører til mye biltrafikk gjennom borettslaget, det er planlagt med for få parkeringsplasser og lite rekreasjonsområder som vil føre til ekstra belastning på våre grøntområder.

Plansak Bryn skole

I skolebehovsplanen 2018-2027 vedtok bystyret at Bryn skole skulle utvides permanent, med større klasseroms- og gymsalkapasitet. I den forbindelse pågår det parallelle plan- og byggesaker for eiendommen.

Velferd, miljø og trivsel

Styret ønsker å støtte lokale foreninger, samtidig som vi bidrar med gode opplevelser for nabolaget ved spesielle anledninger. I inneværende periode har vi blant annet sørget for julegrantenning med utdeling av godteposer til de minste, korps-musikk ved dugnaden og 17. mai. Og som vanlig støttet vi gjennomføringen av den lokale Lunden-festivalen i 2023.

Nyhetsbrev og Vibbo

Tidligere har styret distribuert faste nyhetsbrev i postkassen til beboere. Gradvis har det vært en overgang til digitale nyheter og i 2023 publiserte vi hele 38 nyheter på vibbo.no. Fordelen med å publisere nyheter på vibbo.no er at det er miljøvennlig, gratis og vi kan få publisert viktig informasjon på svært kort tid. Vi jobber kontinuerlig for å forbedre og holde plattformen oppdatert. Gi oss gjerne et lite vink om det er informasjon du savner på Vibbo eller om du har tilbakemeldinger på innholdet.

Til deg som ikke er digital

Viktige nyheter og lovpålagt informasjon vil fortsatt henges opp som oppslag i oppgangen og legges i postkassen. Har du familie eller venner som er digitale, kan vi være behjelpelig med å legge disse til på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Opps tart	Avslut ning	Vedlikehold	TE/Leverandør
2023	2024	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene	HAKO
2024	2024	Skifte av brannslukningsapparater	Firesafe
2023	2023	Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30	Kristian Sørby A/S
2022	2024	Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng	Arne´s Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	Pay Per Wash, Electrolux Arne´s Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak	FRONT, Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukningsapparat i borettslaget.	Firesafe
2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernett	Get
2019	2019	Montering av avrenns Luke på nedløpsrør og montering av vanntromler utenfor alle oppganger	Arne´s Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av uteleielokale	Arne´s Byggservice, Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arne´s Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO

2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt
2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og Infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	Innglassering av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper	Arne´s Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer	Arne´s Byggservice
2016	2016	Ny allé i Regnbueveien	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2014	2016	Skifte av brannslukningsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken	Firesafe
2013	2013	Eablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Utbedring av tak og tetting av piper	Arne´s Byggservice
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftekanaler	
2012	2012	Opparbeiding av 14 nye parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2011	2012	Rehabilitering og maling av oppganger/terrasso rens gulver	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger	
2011	2012	Vinduer skiftet i oppganger	Arne´s Byggservice
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet	
2009	2009	Beising og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører	Sjur Hansen

2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Brannetting etter utskifting av kjellerstrekk	Firesafe AS
2006	2006	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig	Sjur Hansen
2006	2006	Kontroll av alle vinduer/dører for skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Arne's Byggservice
2006	2006	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	
2005	2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1	
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget. 10-års kontroll av brannslukkingsapparatene	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget	Get
2001	2001	Ny beis på alle søppelhusene og tørkebåsene	
1997	2005	Utskifting av VVS-rørapplegg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasade rehabilitering	OBOS Prosjekt

Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

Andelseiere i Teisen park borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>

Oversikt over boliger omsatt i 2023 fremgår av tabellen under.

2023

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m ²	3 350 000	3 550 000	3 700 000	4
2 roms	50-56 m ²	3 525 000	3 753 000	4 125 000	9
3 roms	64-68 m ²	3 820 000	4 308 000	4 850 000	22
4 roms	77 m ²	4 850 000	4 850 000	4 850 000	1

2022

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	46,9-51,2 m ²	3 235 000	3 371 000	3 660 000	7
2 roms	48-68,1 m ²	3 390 000	3 870 000	4 160 000	24
3 roms	65-82,5 m ²	3 750 000	4 312 241	5 050 000	32
4 roms	94,1 m ²	4 350 000	4 533 333	4 910 000	5

2021

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m ²	3 250 000	3 365 000	3 485 000	5
2 roms	60,4-68,1 m ²	3 325 000	3 653 294	4 200 000	17
3 roms	63-82,7m ²	3 500 000	3 992 500	4 450 000	30
4 roms	94,1 m ²	5 050 000	5 050 000	5 050 000	1

2020

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m ²	3 150 000	3 235 000	3 320 000	2
2 roms	48-70,5 m ²	2 900 000	3 249 737	3 600 000	19
3 roms	65-82,7m ²	3 300 000	3 574 000	4 000 000	27
4 roms	94,1 m ²	3 875 000	4 118 750	4 400 000	4

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 Park Borettslag.

Lån

Teisen Park Borettslag har 4 lån i Handelsbanken og et lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 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 4,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

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.		5 658 966	7 016 379	5 658 966	5 511 186
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 584 379	3 425 387	595 100	1 683 500
Tilbakeføring av avskrivning	17	889 667	891 299	632 000	900 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-3 592 256	-3 965 236	-488 000	-3 229 000
Red. annen langs. gjeld		-12 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-17 569	-2 895	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-147 779	348 554	739 100	-645 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 511 186	7 364 934	6 398 066	4 865 686

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 483 680	6 674 277
Kortsiktig gjeld	-972 494	-1 015 311
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 511 186	5 658 966

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 197 586	24 749 508	26 119 000	27 382 000
Vaskeri	10	114 856	77 837	50 000	75 000
Andre inntekter	3, 11	975 253	1 274 719	818 600	1 105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 287 695	26 102 064	26 987 600	28 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 950 807	-1 723 585	-1 825 500	-2 026 500
Styrehonorar	5	-625 000	-590 000	-625 000	-646 000
Avskrivninger	17	-889 667	-891 299	-632 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-29 313	-25 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-132 000	-110 000	-110 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-390 105	-374 380	-390 000	-413 000
Konsulenthonorar	7	-152 081	-97 925	-200 000	-160 000
Kontingenter		-107 900	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-6 518 435	-8 272 150	-8 205 000	-7 640 000
Forsikringer		-864 357	-836 908	-958 000	-976 000
Kommunale avgifter	9	-5 067 727	-4 233 917	-5 089 000	-5 977 000
Vaskeri	10	-236 029	-192 924	-150 000	-150 000
Parkeringsplasser	11	-207 579	-35 560	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-105 189	-75 981	-100 000	-175 000
Kostnader til fordeling		-884 526	-734 232	-1 000 000	-750 000
Energi/fyring		-186 326	-283 648	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 098 896	-2 862 475	-3 203 000	-2 412 000
Andre driftskostnader	13	-1 033 039	-1 538 046	-1 279 000	-1 256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 478 976	-22 985 429	-24 259 500	-24 104 500
DRIFTSRESULTAT		4 808 719	3 116 636	2 728 100	4 457 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	148 601	27 208	0	0
Finanskostnader	15	-2 372 941	-1 350 087	-2 133 000	-2 774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 224 340	-1 322 879	-2 133 000	-2 774 000
ÅRSRESULTAT		2 584 379	1 793 757	595 100	1 683 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 584 379	0		

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 289 608	88 289 608
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	2 381 762	3 271 429
Miljøbankkonto, øremerket		829 469	580 750
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		96 825 946	97 466 894
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 500	14 000
Forskuddsbetalte kostnader		614 744	823 468
Andre kortsiktige fordringer	19	25 616	7 389
Driftskonto OBOS-banken		2 411 166	1 998 134
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 684	84 220
Sparekonto OBOS-banken		3 307 251	3 186 628
Innestående i andre banker		40 718	560 437
SUM OMLØPSMIDLER		6 483 680	6 674 277
SUM EIENDELER		103 309 626	104 141 171
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		47 946 247	45 361 869
SUM EGENKAPITAL		47 999 947	45 415 569
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	51 718 580	55 310 836
Borettsinnskudd	21	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld		0	12 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	809 005	577 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 337 185	57 710 291
KORTSIKTIG GJELD			

Leverandørgjeld		419 074	507 584
Kassekreditt (avtalen er avsluttet)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	23	145 091	144 437
Påløpte renter		77 513	40 032
Påløpte avdrag		137 674	162 319
Annen kortsiktig gjeld	24	193 142	160 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		972 494	1 015 311

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 309 626	104 141 171
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	124 915 600	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/

Ermin Mehovic/s/

Jens Thrane Agersborg/s/

Wenche Marie Sørensen/s/

Petter Johansen Skipperø/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 913 432
Bredbånd 100 Mbps ink. mva	1 157 628
Trappevask	969 840
Utleie av 2 leiligheter	264 000
Obos-nøkkel	16 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 321 070

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-90 072
Parkering	-25 600
Bredbånd 100 Mbps ink. mva	-4 152
Trappevask	-3 600
Obos nøkkel fellesdører	-60
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 197 586

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie selskapslokale	134 290
Inntektsført depositum og innskudd feiebod	12 000
Tilbakebetaling av forsikring Teisen Garasjelag 2021-23	44 799
Tomteleie, Teisen Garasjelag	18 277
SUM ANDRE INNTEKTER	209 366

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 005 414
Ordinær lønn, vikarer	-158 395
Overtid	-168 883
Påløpte feriepenger	-193 142
Fri bil, tlf. etc.	-11 833
Naturalytelser speilkonto	11 833
Arbeidsgiveravgift	-330 697
Pensjonskostnader innskudd	-28 416
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Refusjon sykepenger	3 261
Gaver til ansatte	-5 000
Kantinekostnader	-38 680
Arbeidsklær	-19 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 950 807

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha

tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 625 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 906
OBOS Prosjekt AS	-89 320
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-21 213
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 704
Research og manus, Roger Pihl ENK	-1 938
SUM KONSULENTHONORAR	-152 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 552 424
Drift/vedlikehold VVS	-625 688
Drift/vedlikehold elektro	-1 486 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 401 046
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-268 508
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 091
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-156 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 518 435

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 642 432
Feieavgift	-30 090
Renovasjonsavgift	-1 395 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 067 727

NOTE: 10**VASKERI**

Inntekter	114 856
Vask/rengjøring	-56 025
Drift og vedlikehold	-12 616
Administrasjon	-4 070
Strøm*	-163 319
SUM VASKERI	-121 174

*vaskeriet trekker 2/3 av strømkostnaden

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Inntekter	765 887
Drift og vedlikehold	-171 714
Administrasjon	-35 865
SUM PARKERINGSPLASSER	558 308

NOTE: 12**SELSKAPSLOKALE**

Inntekter	134 290
Diverse (innkjøp av materiell/inventar)	-14 509
Vask/rengjøring	-60 804
Administrasjon	-29 876
SUM ANDRE ANLEGG	29 101

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-304 376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 351
Verktøy og redskaper	-14 176
Driftsmateriell	-56 396
Lyspærer og sikringer	-12 977
Vaktmestertjenester	-97 595
Vakthold Securitas	-14 115
Snørydding	-23 295
Andre fremmede tjenester, lisenser	-32 852
Kontor- og datarekvisita	-990
Trykksaker	-42 267
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 233
Andre kontorkostnader	-21 758
Telefon/bredbånd	-6 926
Telefon, annet	-6 944
Porto	-2 500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-62 319

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-188 177
Gaver	-5 000
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferds kostnader for andelseiere	-108 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 033 039

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	117 362
Renter bank	17 569
SUM FINANSINNTEKTER	148 601

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA04	-1 599 488
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-201 882
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-42 527
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-278 480
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-220 148
Renter på leverandørgjeld	-7
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 409
SUM FINANSKOSTNADER	-2 372 941

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	20 216 700
Oppskrevet 1972	5 549 570
Tilgang 1997	62 449 000
Balkong 2022	74 338
SUM BYGNINGER	88 289 608

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.138/bnr.48 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1054 og 1100.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gj.ført.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1	
Tilgang 2020	125 000
Avskrevet tidligere	-72 917
Avskrevet i år	-25 000
	27 083
Fliskutter	
Tilgang 1988	35 424
Avskrevet tidligere	-35 423

			1
Gressklipper			
Tilgang 2013	225 000		
Avskrevet tidligere	-224 999		
			1
Høytrykksvasker			
Tilgang 2006	87 588		
Avskrevet tidligere	-87 587		
			1
Løvsuger			
Tilgang 1997	13 161		
Avskrevet tidligere	-13 160		
			1
Saltspreder			
Tilgang 2020	45 000		
Avskrevet tidligere	-44 999		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1995	52 890		
Avskrevet tidligere	-52 889		
			1
Snøskjær nr. 1			
Tilgang 2021	186 250		
Avskrevet tidligere	-74 500		
Avskrevet i år	-37 250		
		74 500	
Vaskemaskin 1			
Kostpris	41 369		
Tilgang 2007	85 125		
Tilgang 1995	61 500		
Tilgang 1998	49 991		
Avgang tidligere	-61 500		
Tilgang 2006	21 400		
Tilgang 2008	149 796		
Avskrevet tidligere	-347 680		
			1
Vaskemaskin 2			
	123		
Kostpris	534		
Avskrevet tidligere	-123 533		
			1
Wille traktor			
	1 205		
Tilgang 2019	516		
Avskrevet tidligere	-519 642		
Avskrevet i år	-173 214		
		512 660	

Wille 465 med utstyr			
	1 387		
Tilgang 2020	500		
Avskrevet tidligere	-578 124		
Avskrevet i år	-198 214		
		611 162	
Wille redskapsbærer			
Tilgang 2018	48 946		
Avskrevet tidligere	-40 788		
Avskrevet i år	-8 157		
			1
Vaskerianlegg			
Tilgang 2021	329 731		
Avskrevet tidligere	-219 821		
Avskrevet i år	-109 909		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2019	66 594		
Avskrevet tidligere	-53 272		
Avskrevet i år	-13 321		
			1
Avfallsanlegg			
	3 469		
Tilgang 2014	043		
	-2 081		
Avskrevet tidligere	430		
Avskrevet i år	-231 270		
		1 156 343	
Inventar			
Tilgang 1999	20 603		
Avskrevet tidligere	-20 602		
			1
Vaskerianlegg			
Tilgang 1997	34 188		
Avskrevet tidligere	-34 187		
			1
Ladebokser elbil			
Tilgang 2021	280 000		
Avskrevet tidligere	-186 667		
Avskrevet i år	-93 332		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 381 762	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-889 667	

NOTE: 18

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd garasjer	10 000
Teisen garasjelag	10 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	20 000

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetaling vaskeri	25 616
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 616

Innbetaling fra vaskeri er periodisert fra 2024 til 2023, via konto for kortsiktige fordringer kto. 1599. Dette gjelder inntekter for regnskapsår 2023.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HABA04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-13 500 000
Økning tidligere år	-26 500 000
Nedbetalt tidligere	4 429 798
Nedbetalt i år	990 570

-34 579 632

Handelsbanken HANBA1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-8 536 307
Nedbetalt tidligere	3 775 713
Nedbetalt i år	686 311

-4 074 283

Handelsbanken HANBA3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	3 062 120
Nedbetalt i år	833 982

-503 898

Handelsbanken HANDEL

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-8 700 000
Nedbetalt tidligere	2 337 884
Nedbetalt i år	528 092

-5 834 024

Husbanken 3 HUS603

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	7 719 956

Nedbetalt i år	553 301	-6 726 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-51 718 580

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-1 808 000
Økt tidligere	-1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 809 600

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-809 005
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-809 005

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-58 328
Påleggstrekk	-22 356
Skyldig arbeidsgiveravgift	-64 407
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-145 091

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-193 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-193 142

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 809 600
Pantelån	51 718 580
Påløpte avdrag	137 674
TOTALT	53 665 854

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

Bygninger	88 289 608
Tomt	5 305 107
TOTALT	93 594 715

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2241028. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Innstilling Teisen Park Borettslag

Valgkomiteen har i forkant av årets generalforsamling hatt flere møter hvor vi har diskutert kandidater til styret for 2024. I tillegg til jevnlige møter har vi hatt kontakt via e-post og SMS. Alle medlemmer av valgkomiteen har deltatt på kurs i regi av OBOS for å best mulig kunne utføre sin oppgave.

Det ble tidlig konkludert med at valgkomitemedlem Gro Agersborg er inhabil, da hennes mann er til valg. Hun deltok dermed ikke i diskusjonen om styremedlem for 2 år, og var ikke med å påvirke de andre valgkomiteenes innstilling om å videreføre Jens' ønske om å fortsette i styret.

Det har ikke vært mange henvendelser til valgkomiteen i år, og vi har ikke hatt mange kandidater for hånden. Men basert på samtaler med styret og kandidater som er på valg, samt en grundig vurdering er valgkomiteens innstilling som følger:

Styreleder:

Irene Bruun

Alder: 59

Tilknytning til borettslaget: Irene har tidligere bodd i Prost Hallings vei 6 i 17 år. Hennes far var vaktmester her i mange år. Hun kjenner hver krik og krok av borettslaget. Har vært styreleder siden 2018.

Kompetanse/Jobber med: Prosjektledelse i IT-bedrift. Har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse. Hun brenner for å skape et godt bomiljø i Teisen Park borettslag.

Styremedlemmer:

Jens Thrane Agersborg:

Alder: 58

Tilknytning til Borettslaget: Bodd på Teisen siden 1998. Bodd i borettslaget siden 2017. Vært styremedlem i to perioder.

Kompetanse / Jobber med: Jurist. Jobber med kontraktsrett, offentlige anskaffelser, anbudskonkurranser i justissektoren.

Wenche Marie Sørensen:

Alder: 40

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2005.

Kompetanse/Jobber med: Sosioarbeider, jobber med oppfølging av mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus. Har vært styremedlem i 2 år og er motivert for å fortsette vervet.

Valgkomiteens Innstilling:

Styreleder – for 1 år

Irene Bruun

Erlends Vei 30

Styremedlem – for 2 år

Jens Thrane Agersborg

Klosterheimveien 26

Wenche Marie Sørensen

Prost Hallings Vei 5

Vararepresentanter

Jostein Nissen-Meyer

Klosterheimveien 9

Torgeir Kaasa

Klosterheimveien 26

Delegert til OBOS's generalforsamling

Jens Thrane Agersborg

Klosterheimveien 26

Wenche Marie Sørensen

Prost Hallings Vei 5

Vara delegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic

Prost Hallings Vei 12

Petter Johansen Skipperø

Prost Hallings Vei 6

Valgkomite – for 1 år

Kathrine Alvær Østvand

Regnbueveien 11

Semhar Abraham

Klosterheimveien 16

Gro Agersborg

Klosterheimveien 26

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 53 Selskapsnavn: Teisen Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Winnem fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til valgkomiteèn

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Undersøke, sette i stand og åpne bomberommene i oppgangene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Rehabiliterer alle bad i borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Sette ned leieprisen for andelseiere fra kr 3.500 til kr 2.500

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jens Thrane Agersborg

☐ Wenche Marie Sørensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jostein Nissen-Meyer

☐ Torgeir Kaasa

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Jens Thrane Agersborg

☐ Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Ermin Mehovic

☐ Petter Johansen Skipperø

Sak 17 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Gro Agersborg

☐ Kathrine Alvær Østvand

☐ Semhar Abraham



**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.	91240244
Adresse	Spektrumveien 3		
Postnr.	0666	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Nesrin	Etternavn	Cicek

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 prislister her:

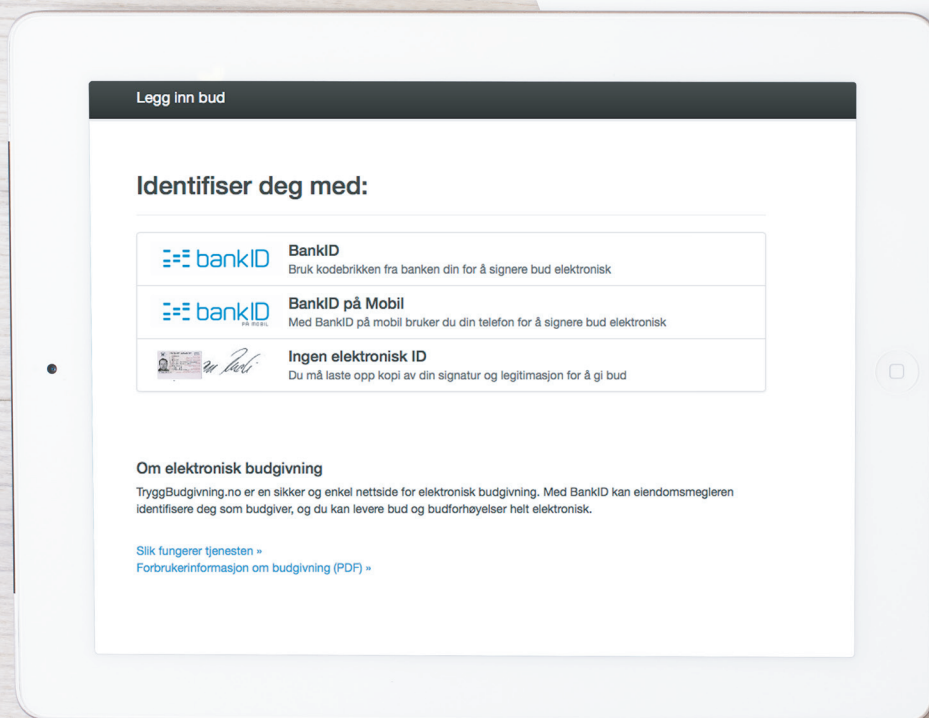
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ 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

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/264/3279608/owvwriisug>
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 rettstvister.

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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrenskingskabel 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



Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@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