

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Lars-Erik Lindgreen

Mobil 906 22 510

E-post lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 183 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 492 221,-
Felleskostn.: Kr 4 071,-
Selger: Sigrid Magelssen Godø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 62/76 kvm
Tomtstr.: 30968 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 71
Andelsnr.: 65
Oppdragsnr.: 1007240189

Lys og lekker 3-roms med vestvendt balkong. Usjenert i høy 1. etasje

Velkommen til Agmund Bolts vei 37, en lys og praktisk 3-roms med solrik, vestvendt balkong. Her bor du meget sentralt med kort avstand til fasiliteter som dagligvareforretninger, treningssenter, kaféer og offentlig kommunikasjon. Det er også fine turområder i nærheten som for eksempel Alnaelva og kort vei til Østmarka som byr på rikelig med turstier sommer- og vinterstid. Boligen er gjennomgående med funksjonell planløsning som inneholder entré/gang, bad to soverom, separat kjøkken og stue med ildsted og utgang til balkong.

Høydepunkter:

- Solrik, vestvendt balkong
- Sentral beliggenhet, men samtidig nærhet til marka
- Gjennomgående planløsning
- Tre romslige boder på til sammen 14 m²
- Store vindusflater som gir rikelig med dagslys
- Ildsted i stuen
- Veldrevet borettslag



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	53
Innkalling årsmøte med regnskap	61
Protokoll årsmøte	111
Vedtekter	124
Husordensregler	136
Reguleringskart	139
Energiattest	144
Nabolagsprofil	151
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² To kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 62 m² Bad, entré, stue, kjøkken og to soverom

5. etasje

BRA-e: 8 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30968 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal med grøntområder, lekeplasser og flere felles sittegrupper.

Beliggenhet

Godt skjermet beliggende leilighet i etablert og veldrevet borettslag på Teisen, like ved Helfyr og Etterstad. Området er barnevennlig med store friområder og lekeplasser. Det er barnehage på området i Agmund Bolts vei 24.

En sykkeltur langs Alnaelva er absolutt å anbefale, og terrenget er stort sett veldig lettskyklet. Turen går i spennende og variert elvelandskap og veksler mellom tursti, grusvei og partier med asfalt. Alnaelva byr på en av Oslos fineste turveier og gir mange opplevelser fra Oslos 1000 år gamle historie. Elveløpet varierer fra rolige områder til brusende fossefall. Langs elven er det variert vegetasjon, stedvis rikt dyre- og fugleliv og mange spor av gammel og ny industri.

Det er kun 5 minutters kjørevei til Østensjøvannet med flott turvei rundt vannet og et rikt fugleliv. I samme område byr Østmarka på et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, på sykkel eller ski. Det finnes flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering. I tillegg er det kun 5 minutters gangavstand til treningssenter på Valle Hovin og Buldresenter på Brynseng. Gang/sykkelavstand til klatrefelt på Hellerud (ca. 3 km.)

Servicetilbud: Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Tveita Senter er rikt og variert utvalg med 73 butikker. Bryn Senter ligger også rett i nærheten med sine 42 butikker. Alnasenteret er landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter.

Området gir mulighet for meget god offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Teisenkrysset som ligger kun 2-3 minutter fra boligen. Her går blant annet flybussen som tar deg til raskt til Oslo Lufthavn.

Fra T-banestasjonene på Helsfyr og Bryn, kommer du til Oslo sentrum på omtrent 7 minutter. Det finnes også togstasjon på Bryn. Med bil fra Teisen tar det ca. 5 min til Manglerud, 5 min til Alnabru, 7 min til Oslo S og 30 min til Oslo Lufthavn. Fra eiendommen er det gangavstand til Bryn barneskole og Fyrstikkalleen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Etterstad videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Bryn skole (1-7 kl.)

Brynseng skole (1-7 kl.)

Teglverket skole (1-10 kl.)

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)

Valle Hovin videregående skole

Hartvig Nissen skole

Teisen Vest barnehage (1-2 år)
Hovinenga barnehage (1-5 år)
Valle Hovin barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Bryn skole

Offentlig kommunikasjon

Teisenkrysset (Totalt 16 ulike linjer)
Brynseng (Linje 1, 2, 3, 4, 5)
Bryn stasjon (Linje L1)
Sinsenkrysset 6 min (Linje 12, 17)
Oslo S (Totalt 24 ulike linjer)

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? 2020
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, det var lekkasje i et rør bak veggen til WC. Dette ble fikset av rørleggerfirma i regi av borettslaget sin forskning.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det gjelder lekkasjen i et rør bak WC. Det var forsikringsak, og dette firmaet utførte arbeidet med å skifte rør, samt flislegge veggen bak WC på nytt.
Arbeid utført av: C.M. Mathiesen

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse: Fjerne ledning langs dørkarm mellom gang og stue, og koble til strøm fra annet uttak.

Arbeid utført av: Elektro Nettverk Service AS

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja, skiftet blandedbatteri på kjøkken selv (med hjelp av venn som hadde gjort det mange ganger selv).@

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget ble byttet ut i 2018

Arbeid utført av: Husker ikke navnet

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, det har vært rotter i gaten noen steder har vi fått vite fra vaktmester. Jeg har aldri sett rotter i gatene selv.

Innhold

Entrè: En hyggelig entrè ønsker deg velkommen. Her har du tilgang til boligens øvrige rom og har plass til ønsket møblement.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkenet er pusset opp med nye fronter, benkeplate, vask, kjøleskap, komfyr og platetopp i 2020.

Stue: Stuen er av god størrelse med utgang til solrik, sydvestvendt balkong på ca 8 kvm. Her er det enkelt å innrede etter eget ønske.

Soverom 1: Hovedsoverommet er malt i moderne farger og er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom 2: Perfekt som gjesterom eller barnerom. Plass til garderobe, seng og øvrig møblement.

Bad:

Badet er pusset opp i 2005 i regi av borettslaget og har dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget susterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokk er lokalisert bak luke i overskap i badet. Synlig dreneringsåpning fra fordelerstokk ut i badet. Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør i kjøkken. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert på fordelerstokk. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet? Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse? Nei.

Vurdering

Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i soverom. Luftespalte under dør mot våtrom. Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende? Nei. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Vurdering:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk:

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis? Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende? Ja. Det

er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl? Nei.

Vurdering:

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet, samt varmemefolie i stue, kjøkken og entré.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene? Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert? Anlegget er av ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut? Nei, men det har skjedd ved bruk av flere komponenter i kjøkken.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne? Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999? Nei.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler? Nei.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garanti på disse.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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

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

Vanlig P-plass kostet 250,- kr måneden.

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

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

Forsikringsselskap

If skadeforsikring

Polisenummer

80237

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad. Varmefolie i stue, kjøkken og entré

Info strømforbruk

Eier har hatt strømkostnader på i gjennomsnitt litt over 1 000,- pr. md.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 984 312

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 740 386

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift av borettslaget, nedbetaling felles lån, vaktmester, kabel-TV, internett, trappevask, kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 071

Andel Fellesgjeld

Kr 183 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Andel fellesformue

Kr 47 322

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Teisen Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

952427512

Andelsnummer

65

Om borettslaget

Teisen vest borettslag - et stort borettslag på 469 leiligheter, registrert i det norske brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 952427512.

Borettslagets hjemmesider : www.teisenvest.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken med restsaldo på ca. 82 mill. Lånet har pr. 08.10.24 flytende rente på 5,3%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2023 viser et overskudd på 3 201 801,- Budsjett for 2024 viser et forventet overskudd på 1 524 000,- Disponible midler pr. 31.12.23 var 5 709 649,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 71 i Oslo kommune. Andelsnr. 65 i Teisen Vest
Borettslag med orgnr. 952427512

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/132/71:

18.02.1972 - Dokumentnr: 2934 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42992 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

09.09.1986 - Dokumentnr: 55650 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

26.11.2008 - Dokumentnr: 957730 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Tidsubegrenset rett til vederlagsfritt å legge fjernvarmerør - 2xDN 500
Kan kun slettes av hjemmelshaver og rettighetshaver i fellesskap
Med flere bestemmelser

21.09.2009 - Dokumentnr: 697280 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder støyskjerm for OBOS Prosjekt A/S.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo.

04.02.2011 - Dokumentnr: 95496 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Gjelder plassering av fjernvarmerør
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

22.07.1953 - Dokumentnr: 9748 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:132 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er en pågående plansak om detaljregulering av Tvetenveien 11/Timms reperbane.
Det er planer om å bygge boliger. Se link til forslagsstiller planbeskrivelse:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile>.

asp?jno=2023163217&fileid=11123192

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

183 000 (Andel av fellesgjeld)

4 483 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 492 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 499 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 502 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, kr 15 000,- for tilrettelegging, kr 6 990,- for oppgjør og kr 2 500,- pr. visning. I tillegg kommer kostnader til f.eks. markedsføring, tilstandsrapport og foto.

Oppdragsansvarlig

Lars-Erik Lindgreen

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

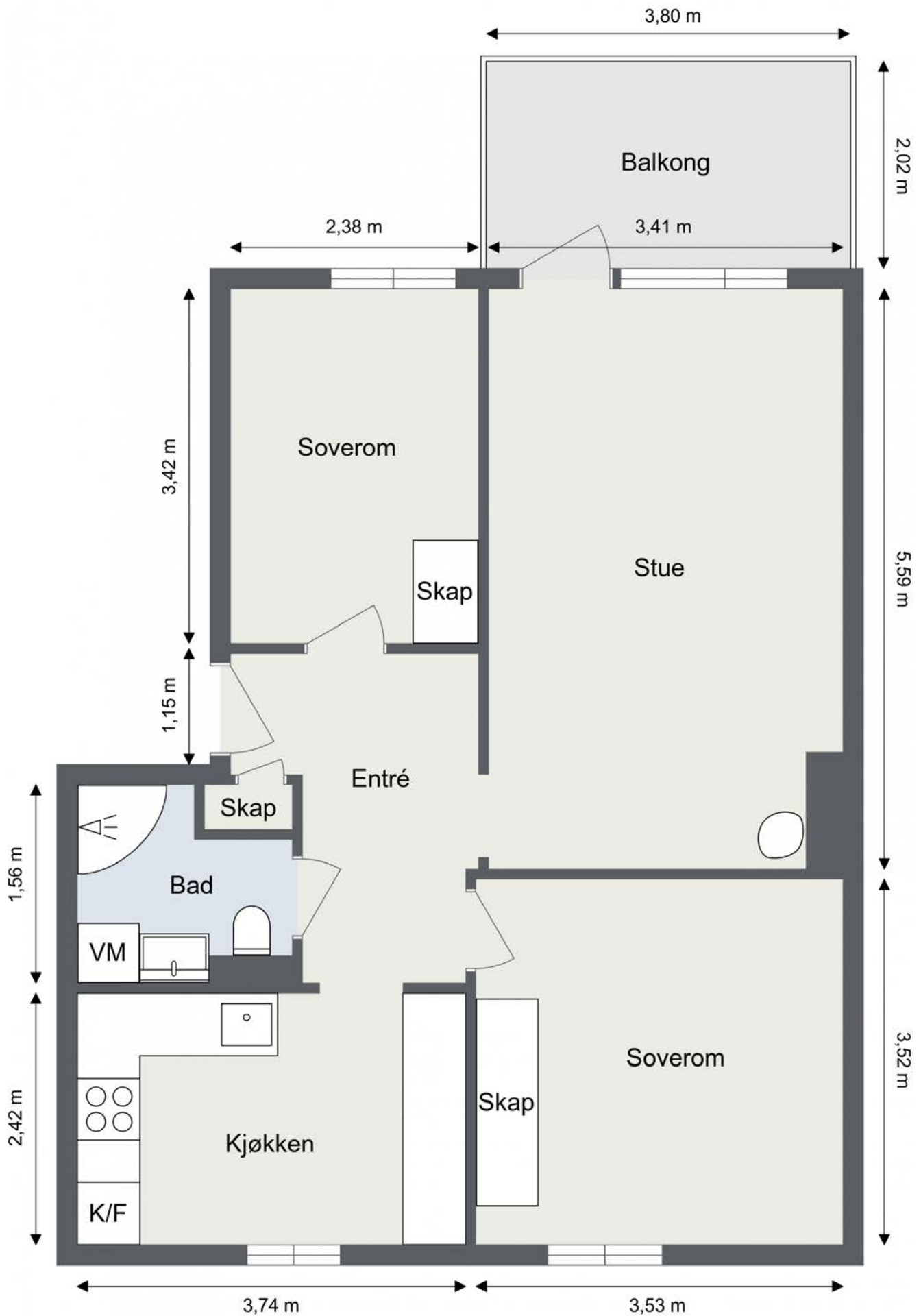
lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Tlf: 906 22 510

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

18.10.2024



















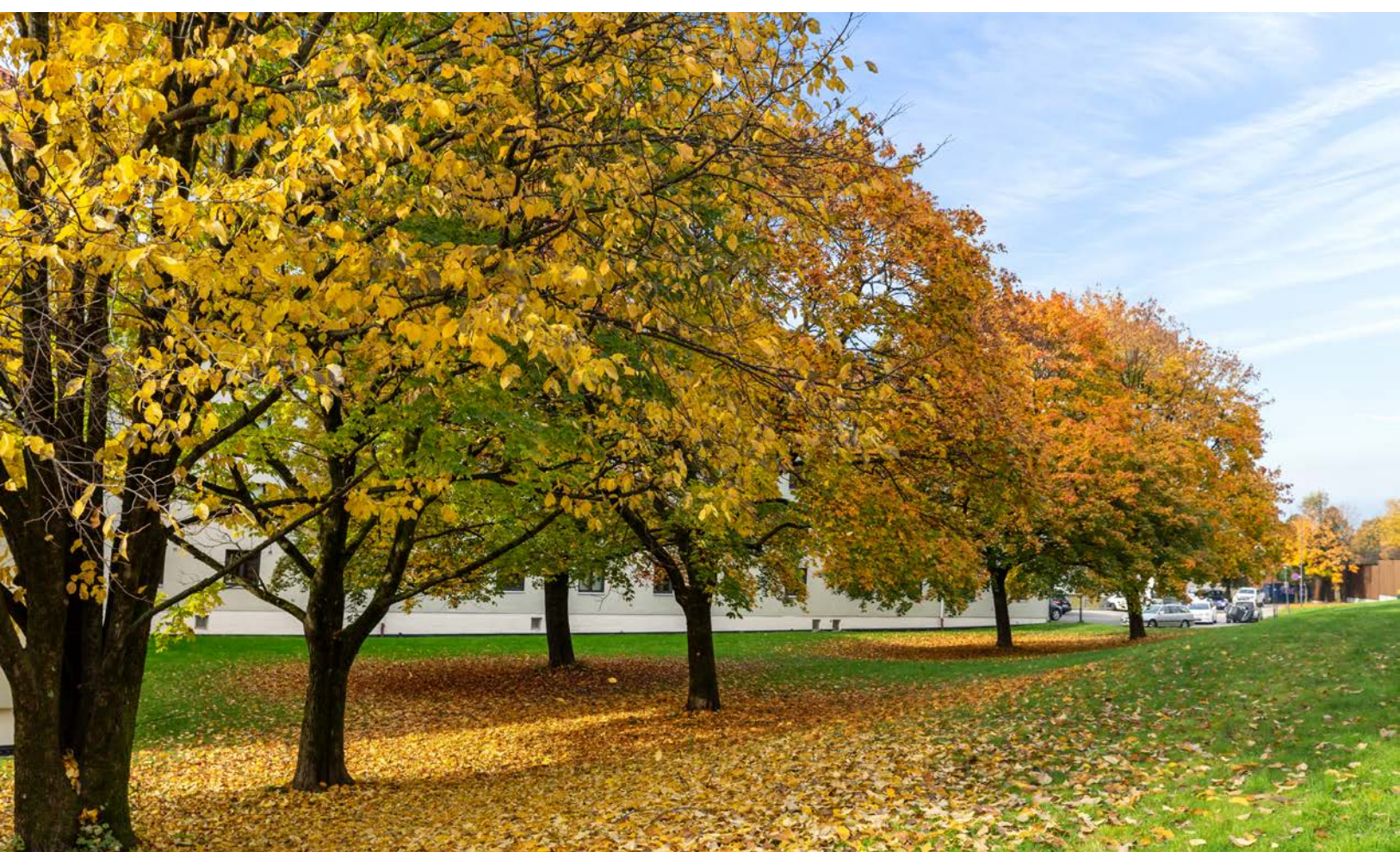












Vedlegg

Tilstandsrapport | Agmund Bolts vei 37, 0664 OSLO

Oppdragsnr: 9420

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Peder Vilhelm Aubert".

Peder Vilhelm Aubert
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Manglende fuktsikring.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
1. etasje	62			8
Loft		8		
Sum	62	14		8
Totalt bruksareal	76			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 11 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken og to soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	62		Bad, entré, stue, kjøkken og to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1954

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 1. etasje med vestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad. Varmefolie i stue, kjøkken og entré.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m², ca. 2 m² og ca. 8 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Pusset opp kjøkken med nye fronter, benkeplate, vask, kjøleskap, komfyr og platetopp. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Lagt ny laminat.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2020	Lagt varmemefolie i stue, kjøkken og entré.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2018	Nye vinduer og balkongdør.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾

Kommentar

Vinduer og balkongdør er byttet i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2018.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte innvendige dører.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 13 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1 -

Laminat.

Vurdering

Det er registrert knirk/bevegelse ved normal gange i mindre områder rundt døråpninger. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 -

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 -

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG 1 -

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokk er lokalisert bak luke i overskap i badet. Synlig drengåpning fra fordelerstokk ut i badet. Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør i kjøkken. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert på fordelerstokk. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG IU

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter, av ukjent dato. Bereideren er ifølge eier montert i benkeskap i hjørnet av kjøkkeninnredningen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med bereiderens strømtilførsel?

Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering

Bereideren er plassert i hjørnet i kjøkkeninnredningen, hvor det ikke er mulighet for inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Bereideren er ikke vurdert på grunn av ukjent alder og manglende inspeksjonsmulighet.

* Forventet levetid på varmtvannsbereider er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer. Friskluftventiler i soverom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkenet er pusset opp med nye fronter, benkeplate, vask, kjøleskap, komfyr og platetopp i 2020.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Deler av kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1. Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8 m².

Tremmer på betongdekke. Rekkverk i metall, kledd med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 1,10 m.

Skillevegger i metall, med frosted glass i felt.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2005, i regi av borettslaget.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i badet, samt varmemefolie i stue, kjøkken og entré.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er av ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei, men det har skjedd ved bruk av flere komponenter i kjøkken.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. Anlegget er av ukjent alder, og det bør derfor påregnes at deler av anlegget er av eldre dato og har behov for utskiftning/vedlikehold.

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	14. okt. 2024
Selger/eier til stede	Ja
Takstingenør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Agmund Bolts vei 37, 0664 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-132/71/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	30968.7 m ²
Hjemmelshaver	Teisen Vest Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Sigrid Magelssen Godø
Andelsnummer	65

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240189	
Selger 1 navn	
Sigrid Magelssen Godø	
Gateadresse	
Agmund Bolts vei 37	
Poststed	Postnr
OSLO	0664
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240189

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Det var lekkasje i et rør bak veggen til WC. Dette ble fikset av rørleggerfirma i regi av borettslaget sin forskning.

Initialer selger: SMG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det gjelder lekkasjen i et rør bak WC. Det var forsikringsak, og dette firmaet utførte arbeidet med å skifte rør, samt flislegge veggen bak WC på nytt.

Arbeid utført av

C.M. Mathiesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjerne ledning langs dørkarm mellom gang og stue, og koble til strøm fra annet uttak.

Arbeid utført av

Elektro Nettverk Service AS

Filer

[Faktura_nr_48576_300622.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skiftet blandedbatteri på kjøkken selv (med hjelp av venn som hadde gjort det mange ganger selv).

Document reference: 1007240189

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget ble byttet ut i 2018.

Arbeid utført av

Husker ikke navnet

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært rotter i gaten noen steder har vi fått vite fra vaktmester. Jeg har aldri sett rotter i gatene selv.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Magelssen Godø	c20ef1428f7cf4eb37c4144d 47e60ae83ff05363	16.10.2024 13:40:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240189

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Lars-Erik Lindgreen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: lars-erik.lindgreen@aktiv.no

8098447

75/1217

08.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.10.2024.

Boligselskap: 75 Teisen Vest Borettslag
Organisasjonsnr: 952.427.512
Andelseier: Sigrid Magelssen Godø
Leieobjektnr: 1217
Adresse: Agmund Bolts Vei 37, 0664 OSLO
Andelsnummer: 65
Borettsinnskudd: kr 4.900,-
Hjemmeside: <http://www.vibbo.no/teisen-vest>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Nei
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 802374.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: Parkering følger ikke leiligheten, men kan leies ved henvendelse til styret etter annsienitet. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. E-post sendes til teisen-vest@styrerrommet.no. Ved fraflytting er andelseier pålagt å sende oppsigelse av p-plassen til styret. Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass si opp skriftlig til styret i borettslaget. Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Fra 01.01.23 koster vanlig plass kr 250,-. Plass m. strøm/motorvarmer kr 350,-. El-bil plass kr 400,-.
- Godkjenning av ny andelseier: Borettslaget har endret sine vedtekter - Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/teisen-vest/om> og styrets e-post: teisen-vest@styrerrommet.no
- Vaktmester: vaktmesterteisenvest@gmail.com
- Dyrehold: Dyrehold tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skjema finnes på hjemmesiden og må sendes styret på e-post teisen-vest@styrerrommet.no
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94937048682 A		81.932.471,-	17 år 1 md.	12		Flyt	5,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.071,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
251,-		8.553,-	47.322,-	188.305,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBA1-94937048682	182.080,-	1.352,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 75

Teisen Vest Borettslag

Velkommen til årsmøte i Teisen Vest Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Teisen Vest Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Anders Thorud fra Obos skal være møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0075 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

Sak 7

Fraknytting av TV- og internettleverandør

Forslag fremmet av:

Frederick Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar deling av TV- og internettleverandør.

Sak 8

Avvikle felles TV-avtale

Forslag fremmet av:

Alexander Hoem Rosbach

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Skille ut tv fra felleskostnader

Forslag fremmet av:

Pål Toft-Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Tror dette kan la seg gjøre.

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å skille ut tv fra felleskostnader

Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett

Forslag fremmet av:

Kristoffer W. Lofnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Begrunnelse:

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

1. sine egne ønsker.

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

2. tilpasse TV-tjenestene etter våre individuelle preferanser.

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

3. de ikke benytter seg av.

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

4. det enklere å følge med på kostnadsfordelingen.

Konklusjon:

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av Tv avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avtalen med Allente utgår 31.12.24

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

Stemme på:

Fortsette med Allente.

Inngå avtale med Rikstv.

Inngå avtale med Strim.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag

Forslag fremmet av:

Lars Dahlgren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styret skal:

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

Styrets innstilling

Punkt 1)

Styret støtter intensjonen i forslaget og vil innhente en profesjonell part til kartlegging. Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Punkt 2)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Punkt 3)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Punkt 4)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag

Sak 13

Utredning av tiltak mot varmetap og kaldras pga ventilasjonslukene i yttervegger

Forslag fremmet av:

Pernille Dahl og Trine Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Utredning og undersøkelse av luftlommer i yttervegger

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

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

Hva kan gjøres for å utbedre ventilasjonssystemet og begrense varmetap?

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

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

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

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

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

Eventuelle tiltak skal så presenteres for borettslaget.

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

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

Styrets innstilling

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

Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag 1. og 2.

Sak 14

Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni

Forslag fremmet av:

Frederick Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Gratis mc parkering

Forslag fremmet av:

Kjell Calo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre skule se på mulighet i fore generalforsamlingen.

Asfalteres ny plass ved vaskeriet

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

Hvor mye koster det å asfaltere?

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar gratis mc parkering

Sak 16

Eablering av hundepark

Forslag fremmet av:

Lars Dahlgren & Frederick Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Prisestimat

- Håndverkstimer, ca. 1 ukesverk: $37,5t \cdot 750 \text{ kr/t} \Rightarrow 28 \square 125 \text{ kr}$
- Materiale for gjerde, $1500 \text{ kr/m} \cdot 60 \Rightarrow 90 \square 000 \text{ kr}$
- Materiale for port, ca. $5 \square 000 \text{ kr}$

Totalt: 125.000kr

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget av hensyn til beboerne.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Styreverv

Forslag fremmet av:

Abdelhak Abdellaoui

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Anbudsprosesser

Forslag fremmet av:

Abdelhak Abdellaoui

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

PALMGREN SAKEN OG OGSÅ NÅR VASKERIET SKULLE PUSSES OPP. ANDELSEIERNE

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

KOMMUNIKASJONEN FRA STYRET UNDER GF PÅ SCANDIC HOTELL.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Medlemmenes rett til innsyn i avtaler

Forslag fremmet av:

Magne Mandt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

Erstatning av styremedlemmer**Forslag fremmet av:**

Runar Sender

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styremedlemmer må bo i TVB.

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

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

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

Ikke boende i TVB kan sitte i styret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styremedlemmer må bo i TVB.

Sak 21

Vaktmester tjenester**Forslag fremmet av:**

Runar Sender

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 22

Salg av leiligheter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av leiligheter

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Virtanen
- Nashwan Aziz

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Trond Erland Nygård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Otnes
- Lars Dahlgren

Sak 24

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torodd Rønning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonas Virtanen

Sak 25

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
- Mirjam Larsson
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Vedlegg

1. Tom side.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torodd Johannes Rønning Agmund Bolts Vei 16

Varadelegert

Mads Kristoffer B Michalsen Fjellom 2 T

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teisen-vest@styrommet.no

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Teisen Vest Borettslag

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

Teisen Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952427512, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

132 71
138 52 62

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

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

Teisen Vest Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Informasjon til beboere

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

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

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

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

Bomiljø

Det siste året har vært et turbulent år.

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

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

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

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

Trivselsgruppe:

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

Gruppen drives av beboere.

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

Byttering på Teisen:

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

Palmgren:

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Bytte av Tv og Internett leverandør:

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

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

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

Ekstraordinær generalforsamling:

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

Denne ble avholdt 18.01.2024:

Styrets innstilling ble vedtatt med alminnelig flertall.

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

Styrets innstilling ble vedtatt med alminnelig flertall:

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 240

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)»

Vedlikehold:

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

Avtaler:

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

Klagesaker:

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

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

HMS:

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

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

Møter med advokat angående gjentatte trusler fra tidligere styremedlem.

Vaskeriet:

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

Avfall:

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

Vibbo:

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

Nabolag:

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

Utbygging av reperbanen (Tvetenveien 11)

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

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

Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A med flere

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

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

Julegrantening:

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

Korpset er booket på nytt i 2024.

Komprimatorbil:

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

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

Sykler:

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

Energimerking :

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

Vektertjeneste

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

Brannsikringsutstyr

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

Oppfølging av saker fra GF 2023:

Sak 08 - Enøktiltak:

Vedtak:

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

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

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

Vedtak: 2 benkeforslag:

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

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

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

Benkeforlag vedtatt:

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

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

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

Vedtak:

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

Styret følger opp dette med våre gartnere våren 2024.

Sak 15 - Installasjon av avtrekksvifter for bad på tak

Vedtak:

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

Styret har innhentet tilbud, dette blir presentert på generalforsamlingen.

Parkering:

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

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

Vanlig P-plass kostet 250,- kr måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Renhold

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

Velferdsrom

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

Det nye velferdsrommet, som en gang var borettslagets fellesvaskeriet.

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

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

Det har vært godt brukt etter åpningen.

Forkjøpsrett

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

Nøkler/skilt

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

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

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

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

Forsikring

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

Skaden meldes til styret i borettslaget:

teisen-vest@styrerommet.no.

Styret melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Kabel-tv/internett

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

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

Styret

Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10.

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

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

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

Borettslaget benytter seg av OBOS tjenesten Vibbo:

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

Vaktmester

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

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 kan kontaktes via:

Telefon:

22655802

Epost:

vaktmesterteisenvest@gmail.com

Telefonen er bemannet:

mandag-torsdag: 07:00 - 15:00

Fredag: 07:00 - 14:00

Vibbo

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Teisen Vest Borettslag har et lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

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

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-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, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

**DISPONIBLE
MIDLER**

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Pantstillelse	23	102 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Teisen Vest Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **22 041 283**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **21 747 495**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie for 2023, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	33 854
Miljøfond, beplanting	30 925
Nøkler	6 795
Skilt	6 700
Snøbrøyting, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	5 000
Strøm, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	2 117
Utleie	114 350

SUM ANDRE INNTEKTER **199 742**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Arbeidsklær	-18 173
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 580 491

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-225 156
OBOS Prosjekt AS	-50 005
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-28 043
Mic Medianor Jørn Michalsen	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-306 329

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 974
Drift/vedlikehold VVS	-798 750
Drift/vedlikehold elektro	-202 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-591 112
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 689
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 095
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 491
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-128 339
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 084 620

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	558 000

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Wille redskapsbærer			
Tilgang 2019	33 750		
Avskrevet tidligere	-27 000		
Avskrevet i år	-6 749		1
Inventar			
Tilgang 2022	539 334		
Avskrevet tidligere	-25 683		
Avskrevet i år	-77 048		
			436 603
Prosjektor			
Tilgang 2023	56 964		
Avskrevet i år	-12 659		
			44 305
Garasjeanlegg			
Tilgang 2005	8 500		
Avskrevet tidligere	-8 499		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	719 625		
Tilgang 2020	51 750		
Tilgang 2021	241 500		
Avskrevet tidligere	-859 541		
Avskrevet i år	-80 500		
			72 834
SUM VARIGE			
DRIFTSMIDLER			553 750
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-176 956
NOTE: 16			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
El-bil avregning for desember			26 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE			
FORDRINGER			26 094

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Tom side

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 75 Selskapsnavn: Teisen Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Teisen Vest Borettslag

Organisasjonsnummer: 952427512

Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Vaskeriet i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Anders Thorud fra Obos skal være møteleder.

Forslag til vedtak:

Anders Thorud er valgt.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anders Thorud fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Steve Nicolaysen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

✓ Vedtatt.

7. Fraknytting av TV- og internettleverandør

Fremmet av: Frederick Nilsen

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

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

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Avvikle felles TV-avtale

Fremmet av: Alexander Hoem Rosbach

Den nye tv-avtalen har vært et hett tema på vibbo de siste månedene, hvor noe av det som har vært omdiskutert er kanal- og tjenesteutvalg. Etter hvert som strømmetjenester har blitt mer populært så har det blitt større forskjeller på hvordan folk forholder seg til «TV». Noen ser ikke på linær-tv (tradisjonelle kanaler) i det hele tatt, mens andre gjør det. Noen har mange strømmetjenester, andre ikke. Det er dermed svært vanskelig å finne en leverandør hvor det store flertallet får dekket sitt behov og blir fornøyd.


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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Skille ut tv fra felleskostnader

Fremmet av: Pål Toft-Eriksen

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

Tror dette kan la seg gjøre.


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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett

Fremmet av: Kristoffer W. Lofnes

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

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

Begrunnelse:

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

1. sine egne ønsker.

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

2. tilpasse TV-tjenestene etter våre individuelle preferanser.

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

3. de ikke benytter seg av.

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

4. det enklere å følge med på kostnadsfordelingen.

Konklusjon:


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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Valg av Tv avtale

Avtalen med Allente utgår 31.12.24

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

Stemme på:

Fortsette med Allente.

Inngå avtale med Rikstv.

Inngå avtale med Strim.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente mer informasjon om de forskjellige alternativene, inkludert priser, og kalle inn til ny ekstraordinær generalforsamling.

 Vedtatt.

12. Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag

Fremmet av: Lars Dahlgren

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

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

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

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

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

Styret skal:

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

Styrets innstilling

Punkt 1)

Styret støtter intensjonen i forslaget og vil innhente en profesjonell part til kartlegging. Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Punkt 2)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Punkt 3)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Punkt 4)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag om å informere borettslaget om anslått kostnad ved oppgradering til energikarakter C.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Utredning av tiltak mot varmetap og kaldras pga ventilasjonslukene i yttervegger

Fremmet av: Pernille Dahl og Trine Dahl

1. Utredning og undersøkelse av luftlommer i yttervegger

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

2. Med hjelp fra OBOS, undersøke løsninger som kan motvirke kulderas, og gi

bedre energi effektivitet i enhetene.

Hva kan gjøres for å utbedre ventilasjonssystemet og begrense varmetap?

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

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

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

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

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

Eventuelle tiltak skal så presenteres for borettslaget.

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

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

Styrets innstilling

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

Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. I lys av vedtak i forrige sak, besluttet generalforsamlingen å avvise forslaget med forståelse fra forslagsstiller.

14. Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni

Fremmet av: Frederick Nilsen

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

15. Gratis mc parkering

Fremmet av: Kjell Calo

Styre skule se på mulighet i fore generalforsamlingen.

Asfalteres ny plass ved vaskeriet

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

Hvor mye koster det å asfaltere?

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

16. Etablering av hundepark

Fremmet av: Lars Dahlgren & Frederick Nilsen

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

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

Prisestimat

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

Totalt: 125.000kr

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget av hensyn til beboerne.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

17. Styreverv

Fremmet av: Abdelhak Abdellaoui

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

18. Anbudsprosesser

Fremmet av: Abdelhak Abdellaoui

DE SISTE ÅRENE HAR DET SKAPT STOR KONFLIKT OG UNØDVENDIG STØY I BORETTSLAGET NÅR STYRET GJENNOMFØRER ANBUD AV NYE ANBUD. VI SÅ DET SIST NÅ MED NY LEVERANDØR AV INTERNETT OG TV. DET SAMME SÅ VI I PALMGREN SAKEN OG OGSÅ NÅR VASKERIET SKULLE PUSSES OPP. ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET FIKK FØRST DELTA I ANBUDSPROSESSEN (VALG AV BRUKSENDRING) ETTER AT BEBOERE KLAGET TIL STYRET OVER KOMMUNIKASJONEN FRA STYRET UNDER GF PÅ SCANDIC HOTELL. VED SLIKE ANBUD SOM ER OVER 10 % AV DRIFTSBUDSJETTET DVS CA 2/3 MILLIONER KRONER SKAL STYRET INNHENTE ANBUD OG PRESENTERE 3 BESTE ANBUD SOM BEBOERE KAN STEMME OVER SLIK VI HAR GJORT TIDLIGERE NÅR VI HAR GJENNOMFØRT DIGITALE VALG PÅ VIBBO. STYRET MÅ BLI FLINKERE PÅ KOMMUNIKASJONEN UT TIL BEBOERE. Å SENDE UT INFORMASJON OM KONSEKVENSER AV VALG STYRET GJORDE AV INTERNETT/TV 2 DAGER FØR ET DIGITALT VALG ER MILDT SAGT UAKSEPTABELT. DET HAR GJENTATT SEG DE SISTE ÅRENE AT KOMMUNIKASJONEN MELLOM STYRET OG BORETTSLAGETS ANDELSEIERE ER FOR DÅRLIG. MED DETTE FORSLAGET FÅR VI INNFØRT DEMOKRATISKE SPILLEREGLER HVOR BEBOERNE INNVOLVERES. DETTE VAR OGSÅ NOE SOM KOM OPP I KJØLVANNET AV OBOS OPPRØRET. STYRET SKAL VED STØRRE ANBUD SOM NEVNT OVER LA BEBOERNE VELGE HVILKE LØSNINGER/LEVERANDØRER SOM ØNSKES. OVENNEVNT TILTAK ER BARE POSITIVT FOR BORETTSLAGET OG KAN VÆRE MED PÅ Å OPPRETTE TILLITEN MELLOM STYRET OG ANDELSEIERE. DETTE FÅR INGEN ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR BORETTSLAGET. VI HAR GJENNOMFØRT FLERE DIGITALE VALG MED SUKSESS. DETTE HANDLER IKKE OM DETALJSTYRING SOM TIDLIGERE LEDERE HAR TATT OPP FØR DA VI IKKE LEGGER OSS OPP I DEN DAGLIGE DRIFTEN OG MINDRE INNKJØP. DETTE VIL VÆRE MED PÅ Å SKAPE ET BEDRE BOMILJØ FOR ALLE BERØRTE PARTER.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:



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

✓ Vedtatt.

19. Medlemmenes rett til innsyn i avtaler

Fremmet av: Magne Mandt

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

20. Erstatning av styremedlemmer

Fremmet av: Runar Sender

Styremedlemmer må bo i TVB.

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

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

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

Ikke boende i TVB kan sitte i styret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøte vedtar at styremedlemmer må bo i TVB.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å legge til i vedtektene følgende "Styremedlemmer bør bo i borettslaget."

✓ Vedtatt. Under generalforsamlingen ble det enighet om å fremme et benkeforslag 2, som legges i vedtektene.

21. Vaktmester tjenester

Fremmet av: Runar Sender

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

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

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

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


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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

22. Salg av leiligheter


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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

23. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nashwan Aziz
Jonas Virtanen

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Nashwan Aziz
Jonas Virtanen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Erland Nygård

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Trond Erland Nygård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Dahlgren
Christer Otnes

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Lars Dahlgren
Christer Otnes

24. 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:
Torodd Rønning

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Torodd Rønning

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Virtanen

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:



Jonas Virtanen

25. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Bast

Mirjam Larsson

Sigrid Skeie Tjensvoll

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Henrik Bast

Mirjam Larsson

Sigrid Skeie Tjensvoll

Signert digitalt 18.04.2024: møteleder Anders Thorud/s/ - protokollvitne Jenny Mannerud/s/ - protokollvitne Steve Nicolaysen/s/



Vedtekter

for Teisen Vest borettslag org nr 952427512

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 uten godkjenning. I disse tilfellene skal styrets varsles, med kontaklinformasjon til den aktuelle beboeren.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

-
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
 - Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Skriv til pkt. 5-1-4:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ddmmåår

For Teisen Vest borettslag

Andelseier

Vedlegg:

1. Søknad med eventuelle tegninger og tidsplan.

HUSORDENSREGLER FOR TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Innledning

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

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

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

Utvendige ordensregler

Kapittel 1: Bilhold

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

Kapittel 2: Grøntanlegg og fellesarealer

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

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

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

Kapittel 3: Balkonger

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

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

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

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

Kapittel 4: Innvendige ordensregler

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

Kapittel 5: Vedlikehold og lufting

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

Kapittel 6: Bestemmelser om ro og orden i leilighetene

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

Kapittel 7: Dyrehold

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

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

Kapittel 8: Renhold og søppel

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

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

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

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

Kapittel 9: Bruk av fellesvaskeriet

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

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

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

9-4. Åpningstidene i vaskeriet må overholdes.

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

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

Kapittel 10: Framleie

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

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

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

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

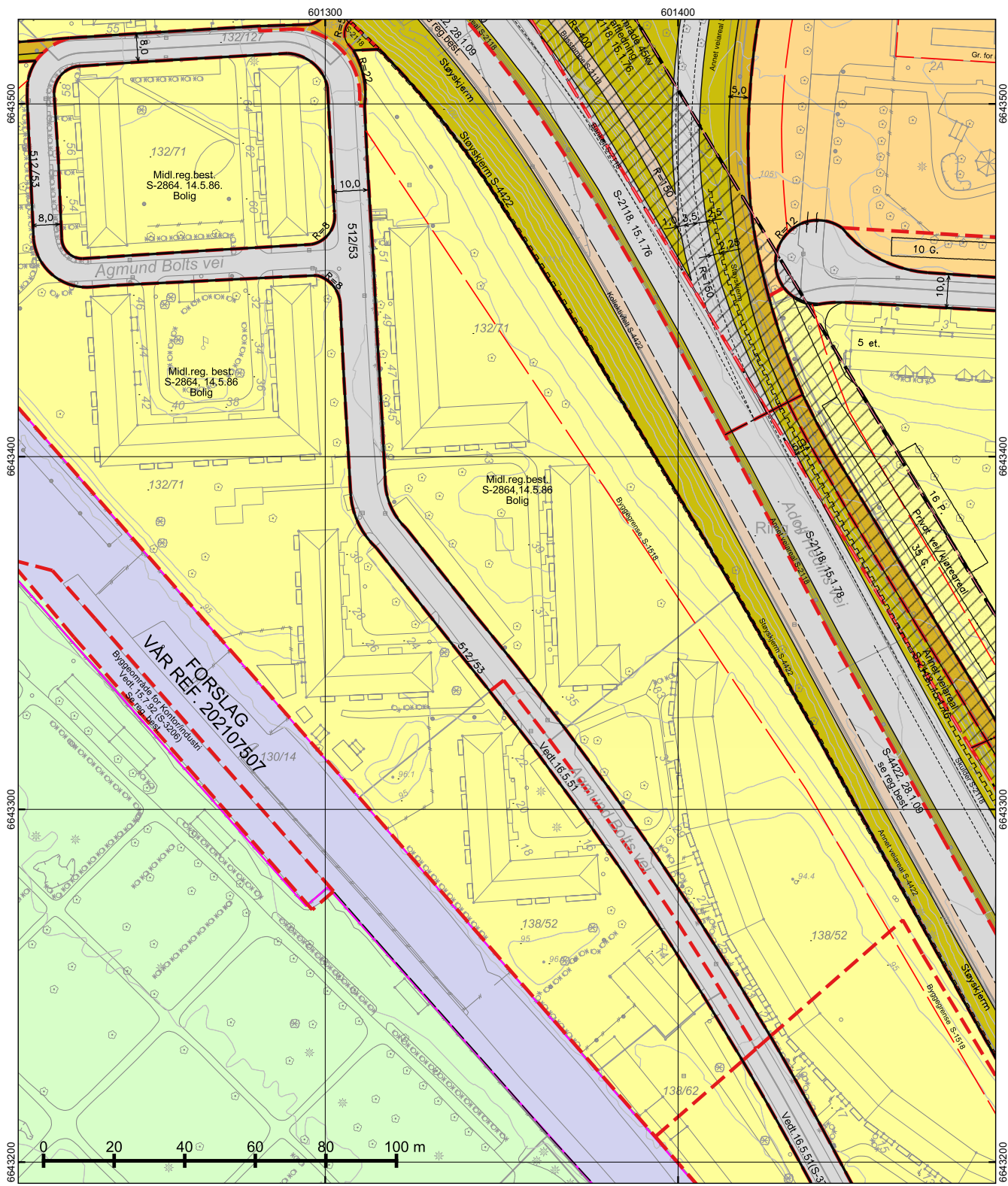
10-4. Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.

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

Kapittel 11: Styret

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

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 08.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324499/ 86499689

Adresse: AGMUND BOLTS VEI 37

Gnr/Bnr: 132/71







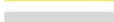




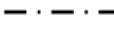














Deres ref.: 40255/ LALI@MSAKTV

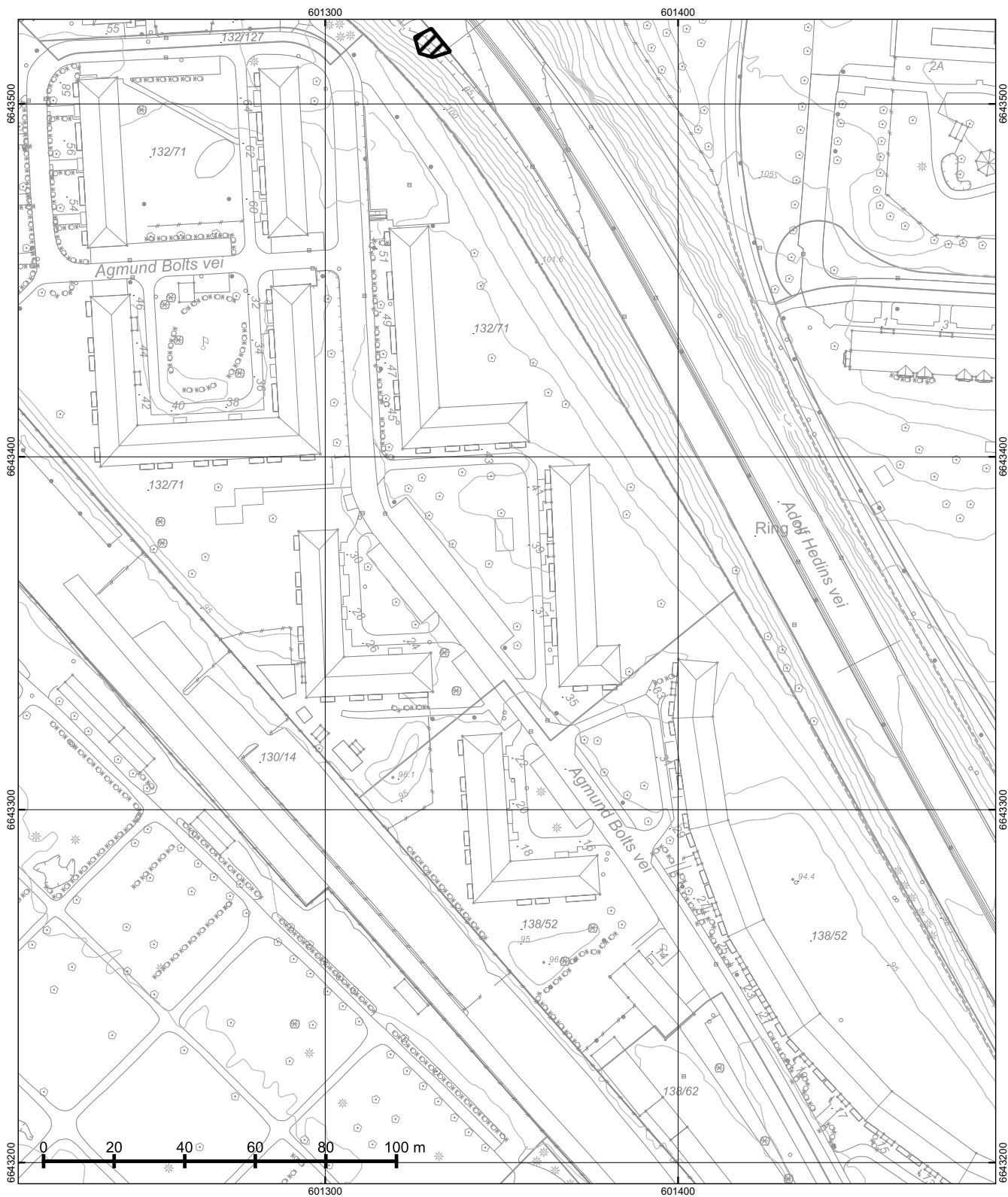
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Regulert stoyskjerm



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 08.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324499/ 86499689

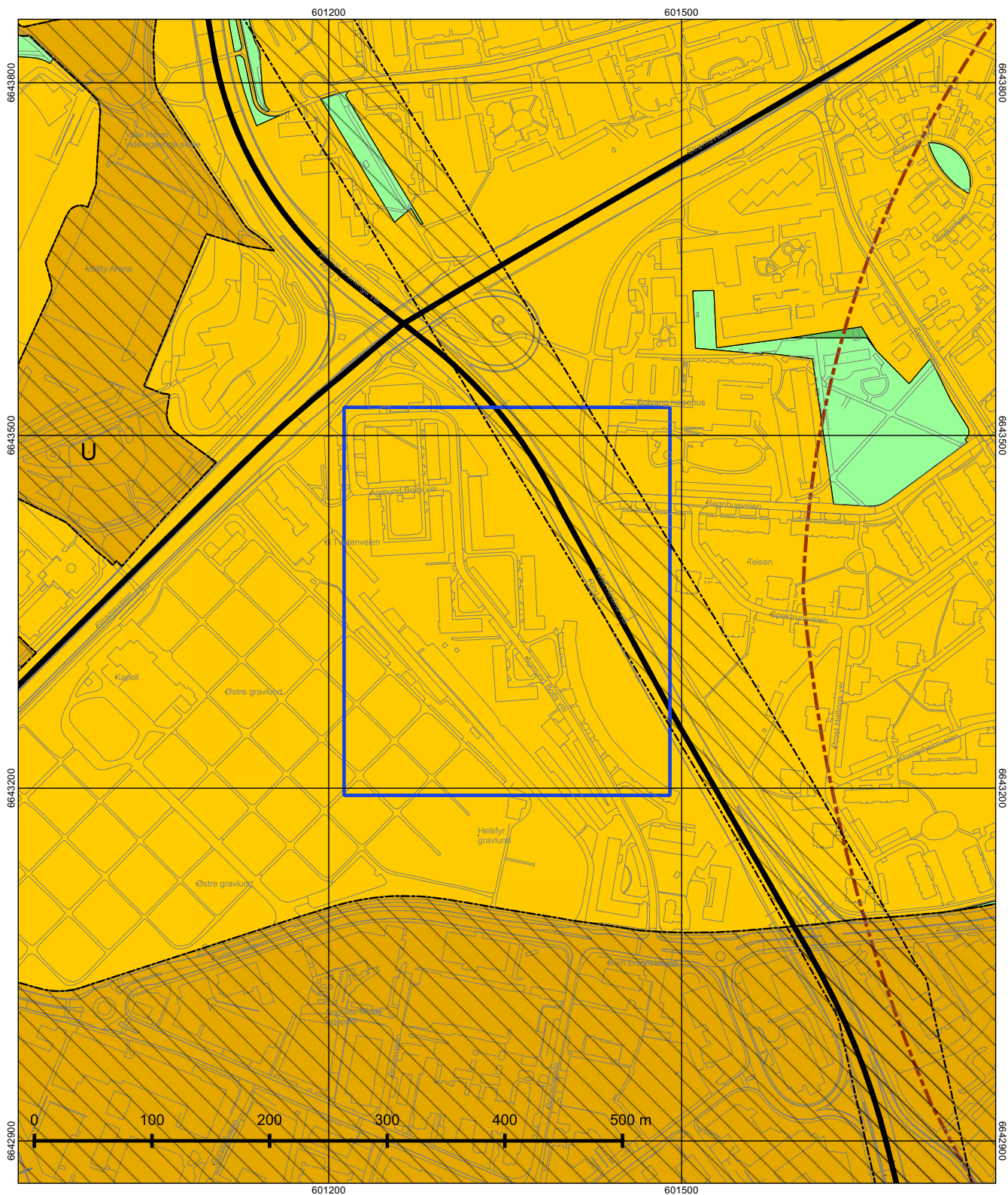
Adresse: AGMUND BOLTS VEI 37

Gnr/Bnr: 132/71

Deres ref.: 40255/ LALI@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 08.10.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324499/86499689
 Deres ref.: 40255/ LALI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

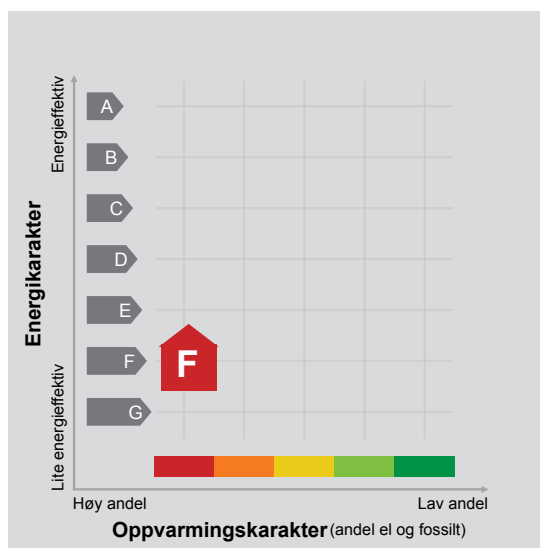


Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Agmund Bolts vei 37
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290624
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35671
Dato	08.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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:
BRA: 61
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Agmund Bolts vei 37	80290624	H0101	0	0	65

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	61 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	61 m ²
Totalt BRA	61 m ²
Oppvarmet luftvolum	153 m ³
U-verdi for yttervegger	0,75 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,64 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,15 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,20 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	108,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.2.2024

Henvi­ning til dokumen­ta­sjon for inndata eller be­grun­nelse for avvik fra nor­ma­tive til­legg til NS 3031 eller andre forhold vedr. be­regningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Johan Haugseth

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	173,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	241,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 134 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	264,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 803 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	264,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 134 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 134 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 134 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Agmund Bolts vei 37 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Teisenkrysset Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.3 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	15 min 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7.2 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	24 min 1.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	24 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	11 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

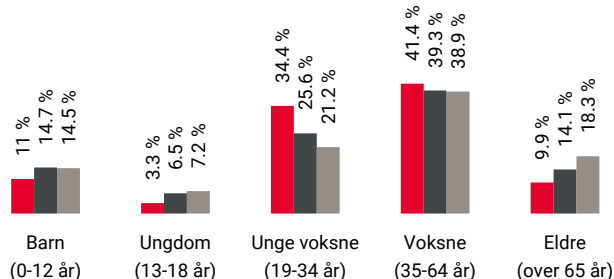
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helsfyr/Teisen	2 526	1 542
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	1 min 0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Valle Søndagsåpent	10 min 0.7 km
Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	13 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



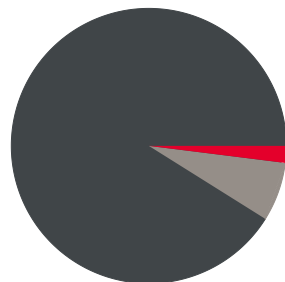
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Valle Hovin	8 min	🚶
Ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Hovin skole	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🏊 Toppform Treningssenter	9 min	🚶
🏊 FitnessXpress Intility Arena	11 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 92% blokk
- 7% annet

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

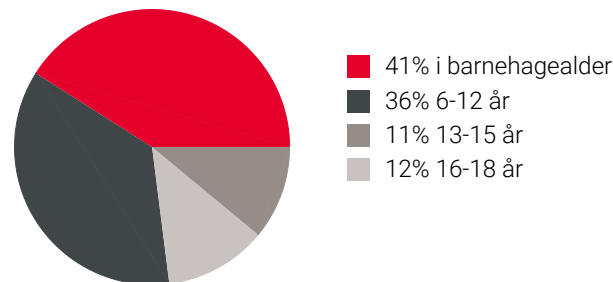
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Fyrstikktorget	17 min	🚶
📦 Vitusapotek Bryn	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

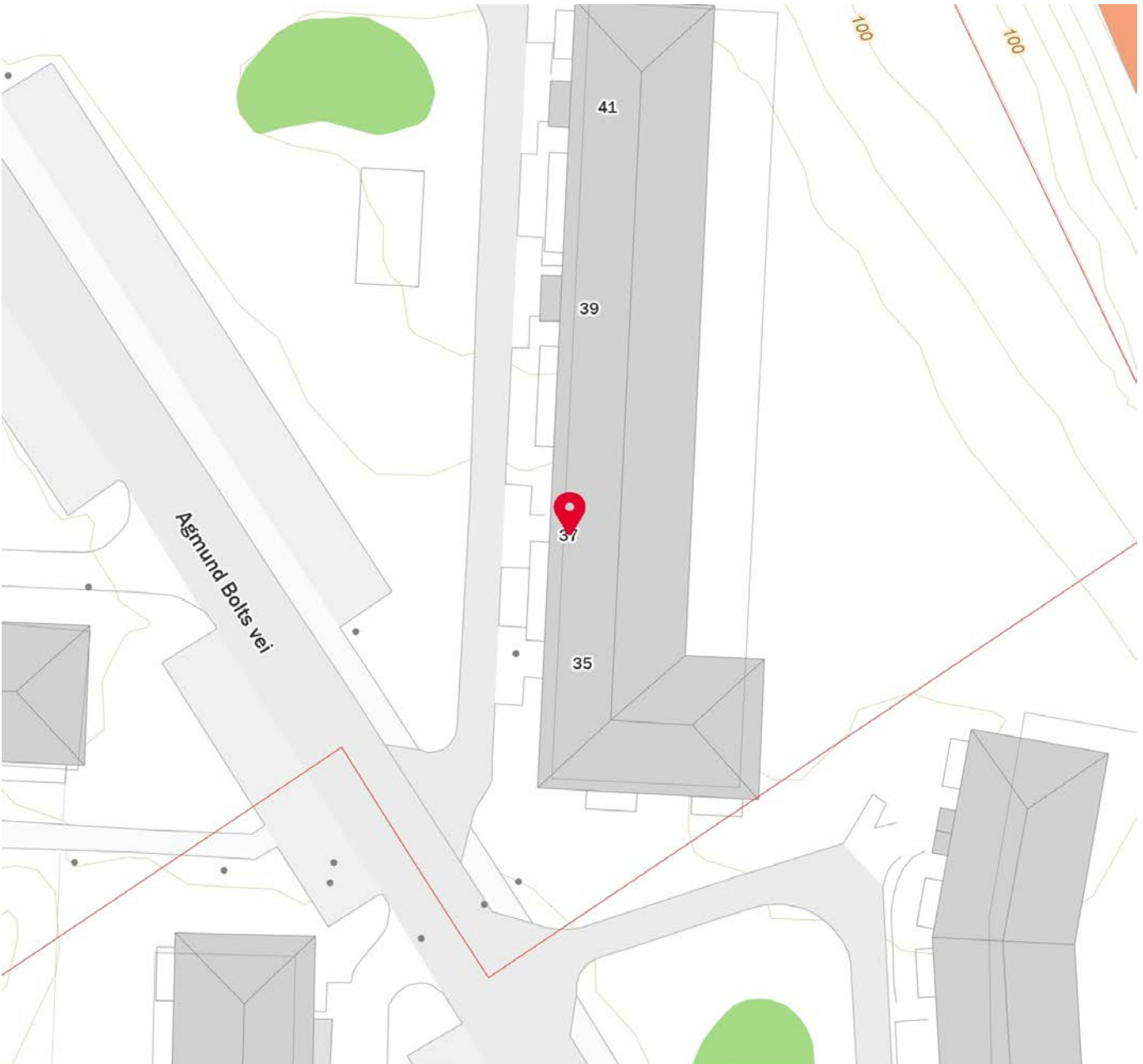
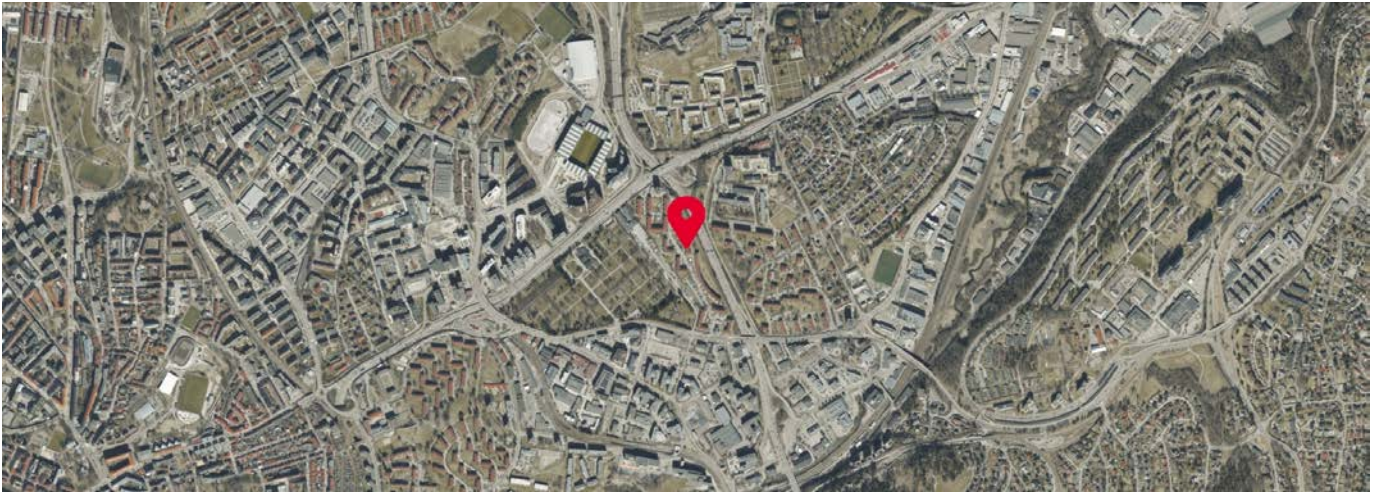
- 🇳🇴 Helsfyr/Teisen
- 🇸🇪 Oslo og omegn
- 🇳🇴 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Agmund Bolts vei 37
0664 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Erik Lindgreen

Telefon: 906 22 510
E-post: lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre