NORDVIK

Agmund Bolts vei 42

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Agmund Bolts vei 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
38	Tilstandsrapport
59	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 2-roms hjørneleilighet m/herlig solrik balkong på 8 m²! Toppetasje - Bad 2025 - 3 boder - Kort vei til alt

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 353 041,-**
Fellesgjeld	**143 545,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 728,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

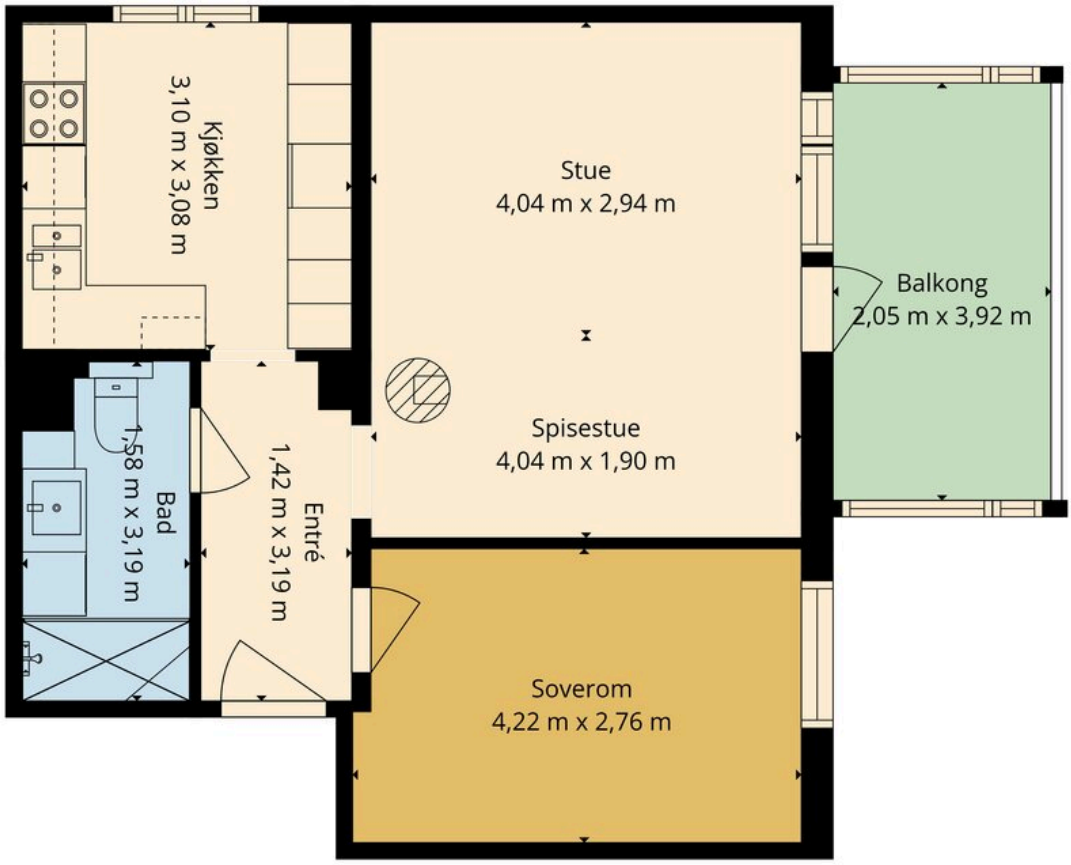
Velkommen til Agmund Bolts vei 42, en romslig 2-roms hjørneleilighet i byggets toppetasje, med en ypperlig beliggenhet på Teisen!
Boligen har en svært god planløsning, bestående av entré, stue med peis, separat kjøkken, flislagt bad samt et godt soverom. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt balkong på 8 m², med flott utsyn mot de store og barnevennlige fellesarealene.

Fra Teisen er det kort vei til sentrum, nærbutikker, Østmarka m.m.

Høydepunkter:
Lys og innbydende 3-roms
Herlig balkong på 8 m²
Romslig stue med fritt utsyn og peis
Bad renovert i 2025
Mulighet for parkeringsleie*
Separat kjøkken m/spiseplass
Disponerer 3 boder (2 i kjeller og 1 på loft)
Gangvei til T-bane (Brynseng og Helsfyr)
Flere bussholdeplasser i nærheten
Lekeplasser rett utenfor

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil


CLAUDE MONET


CLAUDE MONET




CLAUDE MONET






TIMMS REPERBANE












AEG














44



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0151/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Agmund Bolts vei 42, 0664 OSLO
Gnr 132, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 452 i Teisen Vest Borettslag, org.nr. 952427512

Selgere
Marlene Carlstad
Lars Eia Bokle

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 209 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 218 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Kjøkken, bad, entré, stue, soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. To boder
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 53 m²: Kjøkken, bad, entré, stue, soverom

I tillegg disponeres:
- Loftsbod på 4 m²
- To kjellerboder på tot. 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en svært innbydende og romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er av god størrelse, med fin plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Veggflatene er malt i en pen fargetone, og gulvene har lys parkett. Nåværende eier har montert peis

i stuen, dette ble gjort i 2024 - denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret! I tillegg ble veggene i stuen malt i 2025. Fra stuen er det utgang til en herlig sørvestvendt balkong på 8 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Uteplassen byr på svært fine solforhold, og har fritt og åpent utsyn mot de opparbeidede fellesarealene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og har plass til et hyggelig spisebord ved vinduet. Herfra er det fint og åpent utsyn! Kjøkkeninnredning byr på rikelig med benk- og skapplass, og har heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Over benkeplaten er det satt opp skylleplate i heltre, som matcher fint med benkeplaten. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Over komfyren er det tilkoblet en ventilator. Deler av kjøkkenet er fra 2005 og fra antatt byggeår. Vegger og lister ble malt sommeren 2026.

Bad:
Baderommet ble lekkert og delikat renovert i 2025. Det er moderne fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme. Innredningen består av et underskap og høyskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Rommet har naturlig ventilasjon. Øvrig belysning fra downlights i himlingen.

Soverom:
I tillegg har leiligheten et godt soverom. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i åpen garderobeløsning.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker parkeringsplass, kan du søke via https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering-yzyyyzlj. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie parkeringsplass, og det er tillatt med én parkeringsplass per boenhet.

I 2025 ble det utarbeidet et nytt parkerings-kart for borettslaget. Arbeidet ble utført internt, og dette ga en estimert kostnadsbesparelse på rundt 40 000 kroner sammenlignet med eksternt tilbud.

Parkeringskontroll
Parkeringskontroll i borettslaget utføres av P-Service AS og du må ringe selv hvis det er noen som står feilparkert.
Nettside: http://www.pservice.no/
Telefon hverdager kl. 08.00 - 16.00: 412 55 384
Vakttelefon etter kl. 16.00: 940 84 725
Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til post@pservice.no. Spørsmål knyttet til kontrollavgifter eller parkeringsregulering skal ikke rettes til styreleder, styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-Service AS.

Gjesteparkering
I 2025 ble det etablert fire gjeste-parkeringsplasser i borettslaget. Informasjon om bruk av gjeste-parkering finnes på https://vibbo.no/teisen-vest/tema/gjesteparkering. Vi har i tillegg 2 stk el-bil gjesteplasser ved Vaskeriet som alle kan bruke. Styret minner om at det er lade-plikt på disse to plassene.

Elbillading og parkeringsplasser med strøm
Borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjon, strømuttak og ordinære plasser uten strøm. I løpet av 2025 er det byttet ut rundt fem ladestasjoner som har blitt defekte etter omtrent fem års bruk. Utskiftingen er gjort for å sikre stabil drift og fungerende lade-infrastruktur.

Tidligere var det ikke mulig å søke om parkeringsplass på et spesifikt område, og det fantes heller ingen venteplassordning knyttet til beliggenhet. I 2025 er det etablert en ny ordning som gjør det mulig å søke om parkeringsplass nærmere egen oppgang, der dette er praktisk mulig. Dette er gjort for å skape en mer forutsigbar og hensiktsmessig tildeling av parkeringsplasser for beboerne.
NB! All søknad og spørsmål om parkering gjøres via epost – ikke Vibbo.

Modernisering og påkostninger
Kjøpt og montert peis fra Henriksen Peisforum i feb 24', malt vegger i gang sommer 2024, stue 2025, lister i gang og kjøkken sommer 2026.
Totalrenovert bad desember 2025 av Norsk Rørservice, nye automatsikringer i samråd med renovering av bad.
Ny varmtsvannsbereder, flyttet fra Bad til Kjøkken i samråd med tot.renovering av bad.
Sparklet brannmur - NorTek Multi servise

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Totalrenovert bad, desember 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Totalrenovert bad, desember 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Totalrenovert bad, desember 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på

tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen Peisforum. Installert peis, februar 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Vi vet ikke, antakeligvis

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS Nye kurser, (bad,vaskemaskinc varmtvannsbereder), nye stikker, belysning, termostat, downlights.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 15.12.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Finnes x antall ladeplasser i borettslaget, men ikke tilhørende leiligheten.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Enkelte i borettslaget har klagd på dårlig trekk i peisen, men vi har ikke hatt problemer med det.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Er forslag om å bygge noen lave rekkehus i tvetenveien. Det påvirker ikke boligens utsyn, det vil være for langt ned i tvetenveien, sett ut ifra agmund bolts vei 42.

Informasjon fra selger: "Angående peisen så kan det kan smelle i metallet, under oppvarming og opptenning. Henriksen Peisforum, som solgte og installerte peisen i februar 2024 har vært innom på kontroll høsten 2025 og fant ingenting galt med peisen eller monteringen."

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.07.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer:
Vinduer med 3- lags isoler glass med produksjonsår 2018.

Dører:
En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018. Innerdører i trekarm med malt listverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til en balkong på 8m2.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Vinduer med 3- lags isoler glass med produksjonsår 2018

VVS-installasjoner:
Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2016/17.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Bereder er plassert på kjøkken og er på 107 liter og produksjonsår 2025.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Innvendige dører: Soveromsdøren har registrert overflateslitasje utover normalt vedlikeholdsnivå. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på soveromsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Benkeplate med bruksslitasje. Det er observertsvelling i enkelte fronter. Benkeplate og fronter med slitasje og svelling bør vurderes for utbedring eller utskifting for å hindre videre forringelse og redusert funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.
Lampe i stue og på soverom følger IKKE med salg, det samme gjelder vaskemaskin på bad.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 728,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, grunnpakke internett, vaskeri, kommunale avgifter, felles forsikringer, forretningsførsel mm.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 916 622,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 666 489,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS Nett er borettslagets leverandør av internett og TV. Gjennom OBOS Nett har borettslaget en TV-avtale med Allente.

Borettslaget

Om borettslaget
Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 469 andelsleiligheter. I tillegg kommer 4 tjenesteleiligheter.
- Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.
- Hjemmeside: https://vibbo.no/teisen-vest/om og styrets e-post: teisen-vest@styrerommet.no
- Vaktmester: vaktmesterteisenvest@gmail.com
- Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget.
- Borettslaget har reforhandlet avtalen med Øko-rent om vask av trappeoppganger/fellesarealer en gang pr. uke.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Vedlikehold og rehabilitering
Rørfornying og bunnledninger
I 2024 oppstod det en lekkasje i et avløpsrør utenfor nr. 7. Reparasjonen medførte en kostnad på nærmere 1.000.000 kroner. Slike skader må utbedres umiddelbart, og det er derfor ikke mulig å innhente flere tilbud i slike situasjoner.

På bakgrunn av denne hendelsen har styret besluttet å gjennomføre en tilstandskartlegging av borettslagets bunnledninger, det vil si avløpsrør fra blokkene og frem til det kommunale ledningsnettet. Dette gjelder ikke rør fra bad og kjøkken ned til bunnledningene.

En tilstandsvurdering vil koste om lag 100.000 kroner og omfatter kamerainspeksjon, rapport og eventuelle anbefalinger om videre tiltak, herunder strømpefornying. Endelig kostnad for eventuelle tiltak er ikke avklart, da dette avhenger av tilstanden på rørene.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å arbeide forebyggende for å redusere risikoen for akutte og kostbare skader.

Piper
Høsten 2025 ble det gjennomført en utspørring av beboere i alle leiligheter for å kartlegge hvilke som har ildsted og ikke. Dette som ledd i et planlagt tilsyn av alle piper i starten av 2026. I likhet med tidligere år så oppstår det ofte problemer i det fyringssesongen tar til, hvor beboere ikke sørger for nok trekk eller bruker fuktig ved. Dette utgjør en stor brannfare som bl.a. medførte en pipebrann i ABV 26

Energieffektivisering og fasader
I sak 12 på årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skulle starte arbeidet med å utrede tiltak for å energi effektivisere borettslaget.

Dette innebærer fasaderenovering og eventuelt flere tiltak for å energi effektivisere leiligheter og fellesarealer for å komme på EU's krav til karakter A.

Dette er ikke mulig å gjennomføre karakter A og B slik borettslaget er i dag, men borettslaget kan få karakter C ved å utføre ulike tiltak
Styret vært i dialog med OBOS Prosjekt for å vurdere mulige løsninger. Det er innhentet tilbud fra tre arkitektfirmaer:
– PIR 2
– Rede Arkitekter AS
– Nuno Arkitektur

De aktuelle løsningene som vurderes av fasaderenovering videre er:
– Ventilert kledning med puss
– Teglstein
Ventilert kledning med puss er anbefalt som en rimeligere løsning med god holdbarhet, selv om den medfører noe mer vedlikehold enn teglstein.

Det er også vurdert at søknadsprosessen skal inkludere innglassing av balkonger. Dette kan imidlertid medføre behov for ytterligere konstruktive tiltak, herunder støtte for balkonger, noe som vil øke prosjektkostnaden. Endelig totalkostnad er ikke fastsatt, da valg av arkitekt og løsning ikke er besluttet. Styret har ikke vurdert videre om det skal monteres luft/luft varmepumper, balansert ventilasjon, bergvarme eller solceller. Dette er vurderinger vi fortsatt gjør med OBOS Prosjekt. Dersom prosjektet går videre, vil det bli foreslått å etablere en prosjektgruppe bestående av representanter fra styret og beboerne.

Regulering og utbygging
Det har over flere år vært planlagt boligbygging på nabotomten i Tvetenveien 11. Prosjektet har hatt begrenset fremdrift de siste årene, blant annet fordi den foreslåtte byggehøyden har møtt motstand fra flere hold – både private aktører samt kommunale og statlige etater. Dette er også en problemstilling Plan- og bygningsetaten har uttrykt bekymring for.

Styret oppfordrer beboere som ønsker mer informasjon til å følge saken via etatens innsynsløsning: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507
Styret følger utviklingen i nærområdet og avgir høringssvar ved behov. I 2025 har styret blant annet behandlet sak 2025/06934 om detaljregulering for

Tvetenveien 11.

Hovinbyen er Oslos største byutviklingsområde og skal bidra med å koble sammen indre by og Groruddalen. Arbeidet startet i 2018 og planene strekker seg 50 år frem i tid.

Prosjektet «Bryn Sentrum» er en del av denne satsingen. I første fase ønsker utbyggerne å etablere 600 boliger og nærmere 5 000 arbeidsplasser. Når hele Bryn-området på sikt står ferdig utbygget, er ambisjonen opptil 5 000 nye boliger og 20 000 arbeidsplasser. Målet er at rundt 50 000 innbyggere skal få Bryn som sitt naturlige, kortreiste sentrum. Utbyggingsplanene har imidlertid blitt kritisert av Plan- og bygningsetaten.

Styret har ikke engasjert seg i denne prosessen i løpet av 2025, utover å ta notis av de artikler mm. som er tilgjengelige, ettersom saken ennå ikke er sendt ut på høring.

Større vedlikehold og rehabilitering
2025
– Utskifting av elbil-ladestasjoner, 5 stk.
– Oppgradering av velferdsrom i nr. 48
– Merking av boder
– Oppgradering av utelamper til LED
– Sluttføring av installasjon av vannmålere på alle vanninntak

2024
– Oppgradering av barnehagen
– Utskifting av kloakkrør utenfor nr. 7

2023–2026
– Oppussing av oppganger

2022
– Rensing av ventilasjonsanlegg

2020–2021
– Utskifting av inngangsdører og låsesystem

2020
– Oppmerking av parkeringsplasser

2019–2021
– Etablering av elbil-ladeplasser

2019
– Ny VA-ledning fra Agmund Bolts vei 13 til kommunalt påkoblingspunkt

2018
– Utskifting av vinduer og balkongdører

2017
– Utskifting av branndører
– Piperehabilitering

2014
– Nye porttelefoner

2009–2011
– Rehabilitering av uteområder, inkludert drenering, nye parkeringsplasser og søppelbrønner

2008
– Rehabilitering av vaskeri
– Utskifting av lofts- og boddører
– Oppussing av utleieleilighet i nr. 45

2007
– Utvendig beising av vinduer og balkongdører
– Oppgradering av elektrisk anlegg i vaskeri

2004–2006
– Våtromsrehabilitering

2003
– Utvendig gartnerarbeid og opparbeidelse av sittegrupper

2000
– Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 48–64
– Montering av spalteventiler

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse i borettslaget.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 143 545,-pr. 24.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208692305
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 76 990 094,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 111,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 6 700 121,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 074 499,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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@styrerommet.no

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 802374

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 648 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Solrikt og usjenert i parkmessig grøntareal i et veletablert og populært boligområde på Teisen. Området ligger i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Et fint område med kort vei til sentrum, nærbutikk, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud.

Ikke langt unna ligger Vålerengas nye storstue Intility Arena, samt idrettsanlegget Vallhall med fotballbane, ishall, treningssenter og idrettshall. Det er også kort vei til flere fotballbaner Valle Hovin. Kort vei til Østmarka som byr på flotte turmuligheter sommer som vinter med lys- og skiløyper. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann, badeplass og kajakkmuligheter ved Nøklevann. Gode turforbindelser på Fjellhus, til Nordre Skøyen Hovedgård, Østensjøvannet, Alnaelva, Svartdalsparken m.m.

Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til nærbutikkene Rema 100 Brynseng, Rema 100 Bryn, Rema 1000 Valle, Kiwi Helsfyr og Rema 1000 på Fyrstikktorget (alle innenfor ca. 10-15 min gange), døgnåpen Joker på Teisen og Europris. Nærmeste senter er på Tveita. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Bryn Senter ligger heller ikke langt unna med 42 butikker og 12 helseaktører i Helsebygget. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan man dra til bl.a Ensjø, Hasle, Ulven, Coop Obs Alnabru eller Alna Senter.

Området gir svært gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og tog. Nærmeste busstopp er ca. 200m unna leiligheten og heter Bryn Brannstasjon bussholdeplass. Ca. 3 min gange til busstoppet i Teisenkrysset. Det er ca. 14 minutter gange til Brynseng t-bane stasjon, ca. 11 minutter gange til Helsfyr t-bane stasjon og ca. 19 minutter gange til Bryn togstasjon.

Det er flere barnehager i nærheten og Bryn skole i bunn av Teisenveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk eiendommen datert 27.06.1956. Videre er følgende ferdigattester utstedt på eiendommen:
- Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner/rehabilitering, datert 24.10.2006.
- Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner/rehabilitering av 61 pipeløp, datert 20.04.2018

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

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Baderommet er blitt utvidet ved å innlemme deler av opprinnelig kott i entré i badet. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også

risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er reguler til bolig, kontor/industri, veiareal, gangareal, grav- og urnelund mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
- Agmund Bolts vei 5 med flere - forhåndskonferanse, Utskifting av balkonger. Saksnummer: 202605006. Siste dok. 19.06.2026
- Innspurten 11 - 13 - Oppføring av fem bygg for kontor, forretning og bevertning med parkeringskjeller - Valle felt B2 - Tidligere adresse: Strømsveien 110. Saksnummer: 202509430. Siste dok. 11.05.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202107507. Saken gjelder Tvetenveien 11. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202105141. Saken gjelder Brynsveien 17 - Tvetenveien 12 A med flere. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype. Detaljregulering

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

1972/2934-1/105 18.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Borettslaget Teisen Vest gir Televerket rett til å plassere kabelgrøft på eiendommen.

1986/42992-3/105 16.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kommentar: Kjøpekontrakt og skjøte for eiendommen, mellom Oslo kommune og Teisen Vest Borettslag. Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av
grenser og tidligere målte arealer.

1986/55650-1/105 09.09.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Kontrakt mellom Borettslaget Teisen A/S og Oslo lysverker angående nettstasjon. Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning. OL bekoster og eier stasjonen.

2008/957730-1/200 26.11.2008 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
Kommentar: Avtale mellom Hafslund Fjernvarme AS og Teisen Vest Borettslag om framføring av fjernvarmerør. Teisen Vest borettslag - som eier av gnr. 132, bnr. 711 Oslo kommune — gir herved Hafslund Fjernvarme en tidsubegrenset tillatelse til vederlagsfritt å legge fjernvarmerør - 2 x DN 500 (utvendig dimensjon 710 mm) i grunnen over eiendommen slik som vist på vedlagte tegning. I grøften medlegges kabelrør for planlagt signaloverføring i forbindelse med drift av fjernvarmeanlegget. Retten omfatter også senere vedlikehold og fornyelser. Rørtrasens plassering på eiendommen er som vist med rød-blå strek på vedlagte tegning nr. 205-A. Rørtrasens lengde over eiendommen er ca. 50 meter. Eiendommen vil bli tilbakeført i samme stand som før arbeidene startet så snart anleggsarbeidene er avsluttet.

2009/697280-1/200 21.09.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Gjelder støyskjerm for OBOS Prosjekt A/S.
fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Kan ikke slettes uten samtykke
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kommentar: Erklæring hvor tiltakshaver OBOS Prosjekt AS har fått meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggeprosjekt.

2011/95496-2/200 04.02.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: HAFSLUND CELSIO AS
ORG.NR: 977 296 919
Gjelder plassering av fjernvarmerør
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved

bygging, drift og vedlikehold av fjernvarme mellom Teisen Vest Borettslag og Hafslund Fjernvarme.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte(inkl. Nordvik Ekstra M - Utvidet digital annonserting) kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (originalt 3.900,-) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 128 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 24.06.2026
- Tilstandsrapport, datert 28.07.2026
- Energiattest, datert 11.12.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 24.06.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 17.03.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 24.06.2026
- Ferdigattest, datert 27.06.1956
- Byggemeldte tegninger, datert 31.12.1952
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Agmund Bolts vei 42

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	20 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 2 km
Valle Hovin videregående skole	8 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km

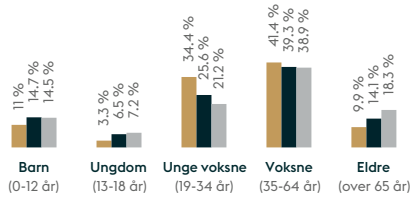
Offentlig transport

Teisenkrysset Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	15 min 1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

Barnehager

Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	3 min 0.3 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helsfyr/Teisen	2 526	1 542
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

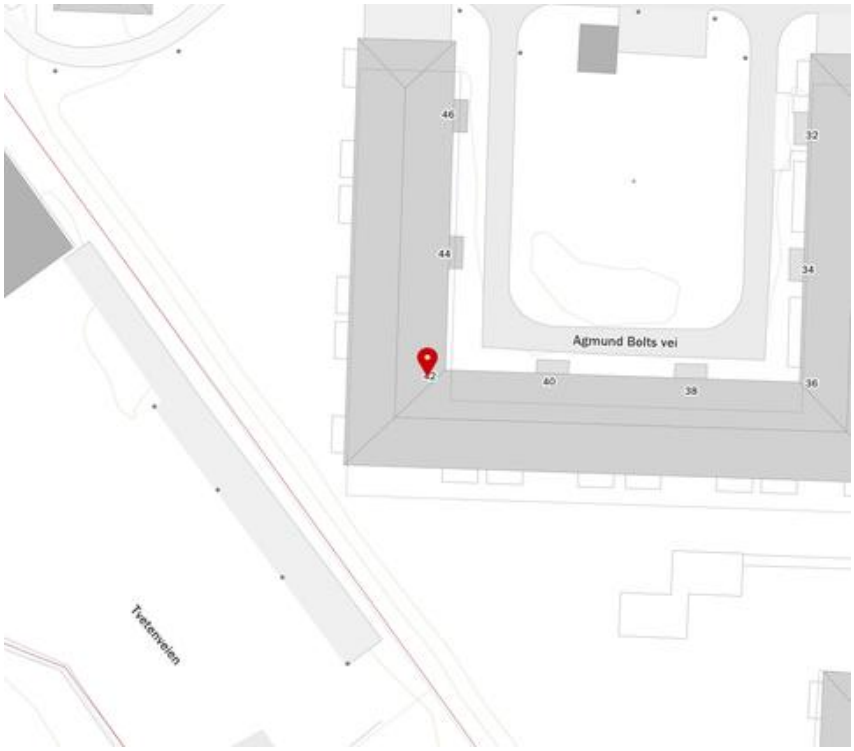
Sport

Valle Hovin	7 min
Teisenparken balløkke	8 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
Toppform Treningssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Agmund Bolts vei 42, 0664 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Marlene Carlstad, Lars Eia Bokle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 802374.2.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Totalrenovert bad, desember 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Totalrenovert bad, desember 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Totalrenovert bad, desember 2025.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen Peisforum. Installert peis, februar 2024

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet ikke, antakeligvis

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS Nye kurser, (bad,vaskemaskinc varmtvannsbereder), nye stikker, belysning, termostat, downlights.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15.12.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes x antall ladeplasser i borettslaget, men ikke tilhørende leiligheten.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, tviler.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Enkelte i borettslaget har klagd på dårlig trekk i peisen, men vi har ikke hatt problemer med det.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt meg bekjent

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil så vidt jeg vet.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen mangler.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, som jeg vet

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke hos osd.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Inge ting

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke det men bør vel stå i en salgsoppgave

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Er forslag om å bygge noen lave rekkehus i tvetenveien. Det påvirker ikke boligens utsyn, det vil være for langt ned i tvetenveien, sett ut ifra agmund bolts vei 42.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0151/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Agmund Bolts vei 42, 0664 OSLO
OSLO kommune
gnr. 132, bnr. 71
Andelsnummer 452

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3784 **Eiendomsverdi ref nr:** AP1440

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018

Vinduer med 3- lags isoler glass med produksjonsår 2018

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2016/17.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate i heltre mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.
Deler av kjøkkenet er fra 2005 og fra antatt byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

Bereder er plassert på kjøkken og er på 107 liter og produksjonsår 2025

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

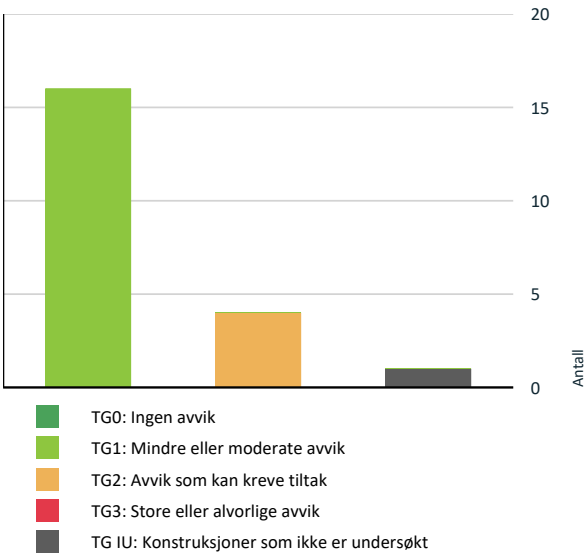
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018

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

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3- lags isoler glass med produksjonsår 2018

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Det er registrert 1cm skjevhet i entre og på soverom.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2016/17.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Soveromsdøren har registrert overflateslitasje utover normalt vedlikeholdsnivå. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på soveromsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er totalrehabilitert av Norsk Rørservice AS i 2025. Det foreligger dokumentasjon som FDV, bilder og garantier.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå

1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate i heltre mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Deler av kjøkkenet er fra 2005 og fra antatt byggeår.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Benkeplate med bruksslitasje. Det er observertsvelling i enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplate og fronter med slitasje og svelling bør vurderes for utbedring eller utskifting for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Vurdering av avvik:
• Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Det anbefales å merke kursene i fordelerskapet slik at de enkelte vannledningene enkelt kan identifiseres. Dette vil gi bedre oversikt og forenkle fremtidig drift og vedlikehold

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på kjøkken og er på 107 liter og produksjonsår 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		4		4		3	7
4. Etasje	53			53	8		53
Kjeller		5		5			5
SUM	**53**	**9**			**8**	**3**	**65**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Marlene Carlstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	132	71	0	0	30968.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Agmund Bolts vei 42

Hjemmelshaver
Teisen Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/TEISEN VEST BORETTSLAG	952427512	H0402	Obos Eiendomsforvaltning As	Marlene Carlstad og Lars Eia Bokle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
452

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 30 968,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Kjøpt og fått montert peis fra Henriksen Peisforum AS. Dette ble gjort i februar 2024.
- Malt vegger i gangen - sommeren 2024,
- malt stue sommeren 2025,
- malt lister i gang sommeren 2026 og malt vegger på kjøkkenet sommeren 2026.
- Sparklet brannmur - utført av NortekMulti Servise oktober 2024.
- Totalrenovert bad utført av Norsk Rørservice AS - november/desember 2025.
- Nye sikringer i elskap (levert av Norsk Rørservice AS - november/desember 2025)
- Ny varmtvannspreder levert av Norsk Rørservice AS - november/desember 2025.
- Plassmontert skap på soverom og pult - desember 2022.
- Ny låskasse utført av Lås1 Oslo og Akershus - juli 2026.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Det ble satt inn nye vinduer og verandadører i regi av borretslaget i 2018. Utover dette er det ikke gjort noe mer eller planlagt noe annet så vidt vi vet.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.07.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.07.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.07.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2025	Rett Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Totalrenovering av bad	24.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kontrollskjema for ildsteder	07.02.2024	Henriksen Peisforum Oslo AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

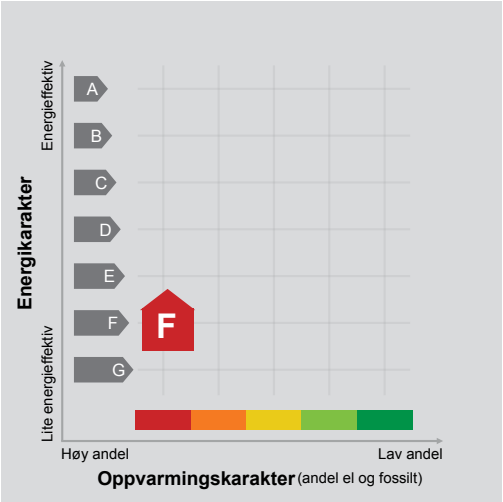
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TEISEN VEST BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290659
Merkenummer	Energiattest-2025-211455
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
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.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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 enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Agmund Bolts vei 42	80290659	H0401	0	0	451
Agmund Bolts vei 36	80290659	H0402	0	0	445
Agmund Bolts vei 42	80290659	H0402	0	0	452
Agmund Bolts vei 36	80290659	H0403	0	0	446

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,63 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,23 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,20 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,5 Wh/(m²·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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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 årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.2.2024
Henvisning 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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	172,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 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
TotaltNettoEnergibehov	240,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 416 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	263,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 445 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	263,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 416 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 416 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 416 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0151/26 . Vår ref.: 0075-1-4256 Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	952427512
Andelseier:	Carlstad, Marlene
Medeier:	Bokle, Lars Eia
Leilighetsnummer:	4256
Adresse:	Agmund Bolts Vei 42, 0664 OSLO
Andelsnummer:	452
Gnr.	132
Bnr.	71

Borettsinnskudd: Kr. 4 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 802374.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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@styrerommet.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. Godkjennelse 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@styrerommet.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@styrerommet.no Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Borettslaget planlegger et prosjekt som innebærer tilleggsisolering av fasader og utskiftning til nye balkonger mm. Dette vil føre til økt fellesgjeld på sikt. Finansiering og oppstart er uavklart. Generalforsamling 17.03.26 vedtok å fjerne tv-pakke fra tilbudet som leveres fra borettslaget. Alle beboere får da fibernett fra Obos nett som er inkludert i felleskostnadene. De som ønsker tv-pakker må de fikse dette selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208692305
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%

Restsaldo	76 990 094,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 727,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 727,72	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2026 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 346,-
Annen formue:	19 111,-
Gjeld:	144 070,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208692305
Restsaldo:	143 545,04
Kapitalkostnader:	1 129,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 545,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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:

17. mars 2026 kl. 17:30, Agmund bolts vei 14.

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. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av to eiere som protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Honorar til styret
8. Honorar til valgkomiteen
9. Honorar til prosjektgruppe
10. Splitte TV og Internett
11. Periodisk renhold i kjellere
12. Revurdere økning av felleskostnader
13. Fjerne frittstående Søppelkasser
14. Varmepumpe
15. El-bil ladere
16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka
17. IN-ordning
18. Plassering og bruk av glasscontainer
19. Nye verandaer med glass, eller pusse opp de vi har .

20. Oppgradering av balkong

21. Utendørs sykkel/barnevognparkering

22. Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

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

Forslag til vedtak

Sulaksana Sivapatham og Andreas Halse er valgt.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forretningsorden bestemmer hvordan møtet skal organiseres og ledes

Forslag til vedtak

Foretningsorden godkjennes slik den foreligger

Vedlegg

1. Forretningsorden Teisen Vest Borettslag.pdf

Sak 3

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 4

Valg av to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 5

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 6

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

2. 75 Teisen Vest Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

3. 0075 Årsregnskap 2025 Teisen vest brl.s.pdf

Sak 7

Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en godtgjørelse på totalt kr 660 000 fordelt på styret, valgkomiteen og en tiltenkt prosjektgruppe til fasaderenoveringen.

Styret: 545 000kr

Valgkomiteen: 6000kr

Prosjektgruppa: 109 000kr

Styrets innstilling
Styret godkjenner honoraret.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 8

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å honorere valgkomiteen med kr 6000,- i året for jobben de utfører.

Styrets innstilling
Valgkomiteens deltakere honoreres kr 6000,- pr år delt på antall valgkomite-deltakere.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 9

Honorar til prosjektgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anser det som nødvendig å etablere en prosjektgruppe tilknyttet en planlagt fasaderenoveringen som man er i startfasen på. Prosjektgruppen skal inkludere både representanter fra styret og beboere. Styret kommer tilbake med mer informasjon når denne prosjektgruppa skal settes sammen.

Styret foreslår at 109.000,- kr av det totale styrehonoraret blir satt av til prosjektgruppa da dette er å anses som en tidkrevende jobb.

Om pengene ikke blir utløst i løpet av styreperioden 2026/2027, blir pengene overført til neste periode eller tilbakeført til driftsbudsjettet, om prosjekt ikke iverksettes.

Styrets innstilling

Styret setter av 109.000,- kr til prosjektgruppe fasaderennovering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 10

Splitte TV og Internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag en felles avtale som inkluderer både internett og TV gjennom Allente. Kostnaden inngår i felleskostnadene og utgjør per i dag 149 kr per boenhet per måned for internett og 269 kr per boenhet per måned for TV.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag og inngåtte avtaler.

Vedtaket innebærer at:
– Internett videreføres som felles avtale og betales via felleskostnadene.
– TV-avtalen tas ut av felleskostnadene og gjøres valgfri for den enkelte beboer.
– Beboere som ønsker å beholde Allente TV, tilbys videreføring av dagens pris på 269kr per måned (ordinærpris 399),- , fakturert direkte fra Allente - dvs de blir direkte kunder av Allente og avtalen har ikke lenger noe med borettslaget å gjøre.
– Felleskostnadene reduseres med 5 prosent for samtlige boenheter som følge av at TV tas ut av felleskostnadene.

Saker knyttet til TV-løsningen har over tid krevd uforholdsmessig mye administrativ oppfølging. Styret vurderer derfor at en tydeligere og mer hensiktsmessig avtalestruktur vil bidra til å redusere behovet for løpende oppfølging, og frigjøre kapasitet til øvrige oppgaver i borettslaget.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å vedta forslaget om å skille internett og TV.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag.

Sak 11

Periodisk renhold i kjellere

Forslag fremmet av:
Idun Tangen Børrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er veldig møkkete og ekkelt i kjelleren ved bodene, spesielt i banablokka (vet ikke hvordan det er i de andre). Det henger flere år gammelt svart spindelvev på vinduene, og det er generelt veldig guffent der nede.

Styrets innstilling
Verken kjeller eller loft er tette i borettslaget vårt, og støv og møkk vil lettere komme seg inn i disse områdene, spesielt siden man bruker utesko her. Det vil koste borettslaget mellom 120k-160k i året for en årlig vask. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Forslag til vedtak
Periodisk renhold 1-2 i året hvor kjellerne blir vasket. Både vegger/vinduer og gulv.

Sak 12

Revurdere økning av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Idun Tangen Børrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært to veldig store økninger på felleskostnadene de to siste årene. Totalt sett har de økt med 15,4%, som er langt over det å holde tritt med kostnader som dere skriver som begrunnelse.

Hvis vi sammenligner med konsumprisindeksen (som bli riktig å sammenligne med) har økningen siden januar 2024 vært på 5,4% (evt 2,1% + 3% hvis man sjekker først jan-des 24 og jan-des 25).

Jeg synes det er voldsomt å øke enda 4% i år. Jeg trodde den store økningen som ble gjort i fjor skulle være nok stor økning på en stund.

Det begynner å bli veldig dyrt å bo i dette borettslaget. Ikke minst vil det bli vanskelig å selge leilighetene sine fremover med så høye felleskostnader, som gjør at verdien av boligene taper seg enda mer.

Jeg valgte å flytte hit for to år siden fordi felleskostnadene så ut til å ligge på et sunt nivå, og det stod om sunn og stabil økonomi i borettslaget i salgsoppgaven, men da viser dette seg å være feil. Vi har for lav fellesgjeld til at jeg føler at felleskostnadene gjenspeiler dette.

Styrets innstilling

Borettslaget vårt har planlagte prosjekter i årene som kommer, og en økning av felleskostnadene gir oss et forsprang i sparing til disse. I tillegg økes de kommunale avgiftene fra Oslo kommune med minst 25% de neste årene. Dette er bakgrunnen for økningene i felleskostnader. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Revurdere økningen på felleskostnadene i år.

Sak 13

Fjerne frittstående Søppelkasser

Forslag fremmet av:
Elisabeth Berdinessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerne frittstående søppelkasser. De medfører kun at skadedyr spiser søppelet. I tillegg medfører det i verste konsekvens at hunder og katter dør av det de spiser - som for eksempel kyllingen og andre matrester fugler og mus drar ut av søppelet.

Vi har nok med søppelbrønnene - de forhindrer at søppel spres i borettslaget.

Styrets innstilling

De frittstående søppelkassene bidrar til en renere gate. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne frittstående søppelkasser.

Sak 14

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Tor Tyssvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet 2024 lovet styret å ta saken med installering av varmepumpe i leiligheten videre, slik at man ikke skulle risikere et virvar av forskjellige løsninger.

Senere har andelseierene ikke fått noen tilbakemelding om hvor saken står. Kan hver og en bestille og installere en hvilkensomhelst pumpe?

Innhenter styret tilbud fra ett firma om kjøp og innstallasjon av en pumpe, som de eierne som ønsker der, kan bestille?

Styrets innstilling
Jamfør Naboloven § 2 ser styret at bråket fra varmepumper vil være til sjenanse og ulempe for naboene. Borettslaget planlegger i tillegg en renovering av fasadene som vil påvirke behovet for oppvarming.

Styret avviser forslag 1 og 2 og vedtar forslag 3.

Granneloven § 2

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeiedom. (...)

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogleleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. (...)

Forslag til vedtak

1. Andelseier kan kjøpe og installere den varmepumpen man finner hensiksmessig.

2. Andelseier som ønsker det, følger styrets anbefaling og bestiller angitt varmepumpe.

3. Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

Sak 15

El-bil ladere

Forslag fremmet av:
Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er et fåtall av plasser med ladere og de er plasser som er langt borte for noen av beboerne. Flere av plassene våre har allerede uttak til motorvarmere, så det er strømkabler i bakken. Det betyr at fundamentet er der for å utvide elbil-plassene våre og gjøre nabolaget grønnere.

Styrets innstilling
Styret ser ikke behovet for flere elbil-ladere på dette tidspunktet. Det er allerede klargjort 16 ladestasjoner. Styret innstiller på å avvise forslaget.

Forslag til vedtak
Sette opp elbilladere der det er strømuttak til motorvarmere i dag

---

Sak 16

Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka

Forslag fremmet av:
Anne Lise Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er så stor og fin plass bak bananblokka som ikke blir brukt (annet for oss som går tur med hundene)

Der hadde vært fint om det kunne kommet litt sitteplasser som folk kunne satt seg for å tatt en prat sammen! Hadde vært flott med et nett som kunne vært tilgjengelig med å hatt litt ballspill til litt Vollyball/ Badminton ? Må jo finnes noe som kan trekkes ut og settes opp ? Litt plass til aktiviteter så den fine plassen kan bli brukt!

Styrets innstilling

Styret er åpne for forslaget om flere sosiale soner, men er ikke enige i plasseringen (bak bananblokka) i forslaget grunnet støynivået i dette området. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Er par bord med sitteplasser og et nett for ballspill

Vedlegg

4. Screenshot_20260126_210135_Chrome.jpg

Sak 17

IN-ordning

Forslag fremmet av:
Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

IN-ordning gjør det mulig at eiere kan betale ned fellesgjeld individuelt.

Styrets innstilling

Styret besitter ikke nok informasjon om hvordan ordningen vil påvirke borettslaget og hver enhet. Styrets innstilling er derfor å avvise forslaget per nå, men tar det gjerne opp igjen ved neste GF.

Forslag til vedtak

Innføre IN-ordning

Sak 18

Plassering og bruk av glasscontainer

Forslag fremmet av:
Tom Andre Bråten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere i blokken med oppgang 60, 62 og 64 opplever støy fra glasskonteineren som er plassert rett utenfor soveromsvinduer på baksiden av blokka. Innkast av glass gir høy og brå støy, også sent på kvelden og natten, noe som påvirker nattesøvn. Vanlig restavfall og papp medfører ikke tilsvarende støynivå. Det foreslås å flytte glasskonteineren til kortsiden av blokken, hvor det allerede er mulig å omdisponere konteinerplasseringen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvise forslaget. Styret minner om ordensreglene om at det skal være stille etter 22:00 i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede muligheten for å flytte glasscontaineren ved oppgang 60, 62 og 64 til kortsiden av blokken, mot teisenkrysset. Dersom flytting ikke lar seg gjennomføre, vil jeg gjerne bare ytre et ønske om at glasskonteiner helst ikke blir brukt mellom kl. 23:00 og 07:00.

Sak 19

Nye verandaer med glass, eller pusse opp de vi har .

Forslag fremmet av:
Kristina Kech Myrvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det mulig for beboere få overslag og priser på evnt nye verandaer med glassvegger for de som ønsker det.Eller pusse opp de vi har med evnt innglasert .Er dette noe styret kunne innhente anbud på . Vh Kristina Kech Myrvang

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvise forslaget på bakgrunn av det planlagte renoveringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Ønsker prisoverslag både på nye verandaer som er innglasert for de som ønsker det. Eller pusse opp de vi har med innglaserte vegger.

Sak 20

Oppgradering av balkong

Forslag fremmet av:
Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av balkong

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvise forslaget på bakgrunn av det planlagte renoveringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Jeg har et forslag til å se på oppgradering av balkongene våre. Flere og flere blokker får fasadeoppgradering og en utskiftning av balkongene våre vil være en lavterskel versjon av dette.

Rent estetisk så er ikke balkongene de peneste, og man får ikke følelsen av god kvalitet. Det knirker, høres godt fra naboen når man går på det og være og vind står rett inn.

Hvis/når det kommer nye blokker i området like ved, vil man se hvor skrøpelig det ser ut i forhold, som jeg er bekymret over at vil gå utover verdien på boligene våre. Mange av leilighetene har også mye ubenyttet plass og det er rom til større balkonger.

Foreslår derfor at borettslaget sammen oppgraderer balkonger.

Sak 21

Utendørs sykkel/barnevognparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sak 7 til GF2025 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for sykkel- og barnevognparkering utenfor blokkene.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører, både på ferdige løsninger og bygg som monteres på stedet. Kostnadene varierer avhengig av løsning og ligger mellom cirka 590.000 kroner og 1.000.000 kroner eks. mva. per enhet

Vi har tatt en vurdering at grunnet brannsikkerhet kan vi ikke tillate å sette sykler/barnevogner under trapp. Alternativt kan det monteres dørpumper, men dette er en kostnad styret anser som for høy.

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at det ikke er aktuelt å gå videre med en slik løsning pr i dag grunnet kostnader og andre prosjekter. Styret innstiller på å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Sak 22

Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

Forslag fremmet av:
Lars Dahlgren

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

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.

Forslag til ny tekst:

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. Tillitsvalgte kan bare inneha samme funksjon sammenhengende i inntil 6 år, og kan

først gjenvelges etter et opphold på minst ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 hen er oppnevnt som styremedlem.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget til vedteksendring vedtas

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kenneth M. Lydersen
  Foreslått av valgkomiteen.

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

- Torodd Rønning
  Foreslått av valgkomiteen.

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

- Gerd Helen Skalvik
  Foreslått av valgkomiteen.
- Martine Gjerde
  Foreslått av valgkomiteen.

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:

- Joakim Berger

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

- Kenneth M. Lydersen

Sak 25

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
- Lars Dahlgren
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Styrets årsrapport

Innledning

Årsberetningen gir en samlet oversikt over styrets arbeid og borettslagets drift det siste året. Her redegjør styret for viktige saker som har vært behandlet, tiltak som er gjennomført, samt forhold som har betydning for borettslagets økonomi, drift og bomiljø.

Årsberetningen er ment som et informasjonsgrunnlag for beboerne i forkant av generalforsamlingen, og danner grunnlag for videre behandling av saker som legges frem til beslutning.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året avholdt 19 ordinære styremøter. I tillegg foregår styrets arbeid løpende gjennom e-post, Vibbo, telefon og ved behov møter med beboere og leverandører. Styremedlemmene har egne ansvarsområder som følges opp gjennom året, noe som innebærer både møtevirksomhet og administrativt arbeid.

Styrets medlemmer roterer på å ha styrevakt i to uker av gangen. I denne perioden besvares henvendelser fra beboere via e-post og Vibbo, og det avtales møter der det er behov for dette.

Styret er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner, slik det fremgår av regnskap, noter og årsberetning. Samtidig har den enkelte andelseier ansvar for å holde egen leilighet i forsvarlig stand og bidra til å ivareta felles eiendom.

Kontaktinformasjon

Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10. Styret har ikke fast kontortid, men møter kan avtales via e-post.

E-post: teisen-vest@styrerommet.no

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

Informasjon og kommunikasjon

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, kan dette endres på Vibbo eller så må dette meldes inn til OBOS).

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

Drift og forvaltning

Vaktmester

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

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 og kan kontaktes på telefon
22 65 58 02 eller e-post vaktmesterteisenvest@gmail.com.

Telefonen er bemannet mandag til torsdag kl. 07.00–15.00 og fredag kl. 07.00–14.00.

Andelseiers ansvar

Styret er ansvarlig for forvaltning og vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske

installasjoner. Samtidig hviler det et betydelig ansvar på den enkelte andelseier for vedlikehold av egen leilighet og for å bidra til å holde felles eiendom i god stand.

Styret minner blant annet om at beboere regelmessig må rense sluk på bad, samt sørge for tilstrekkelig lufting i leilighetene. Alle leiligheter har lufteventiler, og det anbefales at disse holdes åpne for å redusere risiko for fukt og mugg. Styret har informert om dette gjennom tilgjengelige informasjonskanaler, men opplever fortsatt at mange henvendelser gjelder forhold som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar.

Styret og vaktmesterne har de siste årene mottatt mange henvendelser knyttet til problemer med trekk i ildsteder vinterstid. I de fleste tilfeller har befaring vist at dette skyldes manglende lufting i leiligheten, blant annet fordi lufteventiler er tildekket av innredning eller panel.

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 22 86 55 00.

Utleie av egen bolig og bruksoverlating
Styret minner om reglene for utleie og bruks-overlating av bolig i borettslaget. Utleie via plattformer som Airbnb, Finn.no eller tilsvarende omfattes av de samme reglene som annen bruks-overlating.

Hovedregelen er at andelseier ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning. Det finnes enkelte unntak, blant annet ved midlertidig borte-boing eller ved korttids-utleie i inntil 30 døgn i løpet av året, slik det følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Det er likevel viktig å presisere at styret alltid skal varsles, også i tilfeller der utleie skjer innenfor rammen av inntil 30 døgn i året og ikke krever formell godkjenning. Varsel skal sendes for hver enkelt utleieperiode, og det er ikke tilstrekkelig å gi et generelt varsel om at boligen kan bli leid ut en eller flere ganger i løpet av året.

Varsel skal inneholde tidsperiode for utleien og kontaktinformasjon til den eller de som oppholder seg i boligen. Dette er nødvendig blant annet av hensyn til sikkerhet og beredskap, herunder borettslagets ansvar overfor nødetater dersom det skulle oppstå brann eller andre hendelser.

Utleie eller bruks-overlating uten nødvendig varsling eller godkjenning regnes som brudd på borettslagets regler og kan anses som mislighold. Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan dette medføre videre oppfølging i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Styret vil fremover følge opp brudd på reglene for utleie og bruks-overlating strengere enn tidligere. Ved manglende varsling eller utleie i strid med vedtektene vil styret kunne gi skriftlig advarsel. Gjennomgående eller vesentlige brudd på reglene kan anses som mislighold av andelseiers plikter. Dette kan, i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven, medføre videre tiltak som pålegg om salg eller fravikelse.

Styret understreker at disse bestemmelsene ikke er nye, men følger av gjeldende regelverk. Tydeligere håndheving er nødvendig for å ivareta sikkerhet, ro og forutsigbarhet for beboerne i borettslaget.

Styret minner også om at andelseier til enhver tid er ansvarlig for bruk av boligen, også når boligen er leid ut, og at bruks-overlating ikke fritar andelseier for plikter overfor borettslaget.

Borettslagets utleieenheter
Borettslaget eier tre leiligheter som leies ut. To av disse har vært leid ut lenge, mens den tredje fikk vi leid ut i fjor. Utleie genererer inntekt for borettslaget.

Avfall
Det pågår fortløpende reparasjon og vedlikehold av aldrende avfallsbrønner i borettslaget.

I 2025 ble det gjennomført to opprydningsaksjoner med komprimatorbil i borettslaget. Tiltaket ga beboerne anledning til å rydde kjellere, loft og fellesområder, og avfallet ble håndtert på en effektiv og organisert måte.

Styret vurderer dette som et nyttig tiltak som bidrar til ryddigere fellesarealer og bedre oversikt i borettslaget. Slike opprydningsaksjoner vil fortsatt være en del av borettslagets arbeid med drift og vedlikehold.

Avtaler og leverandører
I løpet av året har styret gjennomført flere endringer i borettslagets avtaler og leverandørforhold. Det er blant annet byttet leverandør av skadedyrtjenester, forsikringsselskap og bankforbindelse. Det er også opprettet Norgespris på alle målere i fellesarealer, samt byttet strømavtale.

Bankforbindelse
Borettslaget har tidligere hatt bankforbindelse i Handelsbanken AB. I løpet av 2025 ble styret kontaktet av OBOS-banken med tilbud om bytte av bankforbindelse. Etter dialog og forhandlinger ble det inngått avtale med OBOS-banken, som ga bedre betingelser.

Renten ble redusert fra 5,05 prosent til 4,95 prosent. Dette innebærer en årlig kostnadsbesparelse for borettslaget på 75.312 kroner. Over en periode på 16 år utgjør dette en samlet besparelse på 1.205.952 kroner. Avtalen med OBOS-banken trådte i kraft i november 2025.

Vannmålere
Sluttføring av vannmålere for automatisk vannmåling mot kommunen på borettslagets 22 vanninntak.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 95411986. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger.

Ved skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget og forsøke å avklare årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på e-post teisen-vest@styrerommet.no. Styret melder videre skaden til forsikringsselskapet og bestiller ved behov håndverker for reparasjon.

Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden faller innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha gyldig innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Strøm
Det ble i oktober bestilt “Norges Pris” på alle borettslagets fellesmålere, 29 stk.
På grunn av dette måtte vi endre strømavtale, slik at den understøtter den statlige ordningen. Anslagsvis total besparelse for borettslaget er 10.000,- pr mnd.

Vektertjenester
Styret har reforhandlet avtalen for vektertjenester med Securitas, dagens avtale varer frem til sommeren 2026.

Fra sommeren 2026 vil vektertjenestene bli levert av:
Sikkerhetsgruppen Vekterselskap Nordstrand, de er en del av felleskapet Sikkerhetsgruppen (-https://sikkerhetsgruppen.no/).

Bakgrunnen for bytte er endrede behov og et rimeligere kostnadsnivå.

Økonomisk forvaltning
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS

sørger for månedlig overføring til borettslaget og overtar ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

TV og internett
OBOS Nett er borettslagets leverandør av internett og TV. Gjennom OBOS Nett har borettslaget en TV-avtale med Allente.

Spørsmål knyttet til TV og internett kan rettes til OBOS Nett sin kundeservice på telefon 21 01 61 50.

Informasjon finnes også på borettslagets side på Vibbo:

https://vibbo.no/teisen-vest/tema/tv-og-internett-ngvkztq2

samt på OBOS sine nettsider: https://www.obos.no/boligselskap/nett

I løpet av høsten 2025 har styret vært i dialog med OBOS Nett om dagens avtale, etter tilbakemeldinger fra flere beboere om misnøye med løsningen.

Styret har et bredt ansvarsområde knyttet til drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. For å kunne ivareta dette på en god måte er det nødvendig å prioritere arbeidsoppgaver som har størst betydning for beboernes bokvalitet og sikkerhet.

Saker knyttet til TV-løsningen har over tid krevd uforholdsmessig mye administrativ oppfølging. Styret vurderer derfor at en tydeligere og mer hensiktsmessig avtale-struktur vil bidra til å redusere behovet for løpende oppfølging, og frigjøre kapasitet til øvrige oppgaver i borettslaget.

Styret har derfor utarbeidet et forslag om å skille internett og TV i to separate avtaler. Forslaget legges frem for behandling på årets generalforsamling.

Felles Fasiliteter
Borettslaget disponerer to velferdsrom som kan leies av beboerne via Vibbo. Det ene er Vaskeriet, som er et nyere lokale, og det andre er det eldre velferdsrommet i Agmund Bolts vei 48.

Styret bruker betydelig tid på oppfølging av utleie av lokalene, særlig knyttet til at lokalene skal etterlates ryddet og rengjort etter bruk. Styrets kapasitet er begrenset, og manglende rengjøring kan derfor medføre at lokalene ikke er tilfredsstillende klargjort før neste utleie.

De fleste leietakere følger retningslinjene godt, men det forekommer enkelte tilfeller der lokalene ikke etterlates i avtalt stand. Dette skaper merarbeid for styret og kan gå direkte ut over neste leietaker.

Utleie-statesstikk 2025
Vaskeriet: 94 utleie-dager
Nr. 48: 9 utleie-dager

Vaskeriet
Vaskeriet vurderes av styret som et godt tilbud til borettslaget. Styret har mottatt flere positive tilbakemeldinger fra beboere og leietakere, og i løpet av 2025 har det, med få unntak, ikke vært utfordringer knyttet til støy fra utleie.

Lokalene er mye i bruk, og dette medfører naturlig slitasje. I løpet av året er det blant annet gjennomført følgende tiltak og utskiftninger:

– Utskifting av 9 bord, de siste vil bli skiftet når de er utslitt
– Maling av vegger ved behov
– Rens av sofaer ved flere anledninger
– Innkjøp av skap for oppbevaring av forbruksmateriell
– Service på vaskemaskin

– Supplering av kjøkken- og vaskeutstyr
– Montering av innvendig solskjerming mot nærliggende boliger

Nr. 48
Det eldre velferdsrommet i Agmund Bolts vei 48 har ikke vært oppgradert på mange år. I løpet av 2025 ble det derfor gjennomført en betydelig oppgradering av lokalene.

Arbeidet ble i hovedsak utført på dugnad. Følgende tiltak er gjennomført:

– Maling av rom
– Montering av nye stikkontakter
– Utskifting av lamper
– Montering av nye ovner
– Montering av nytt skap på kjøkkenet

Bomiljø og trivsel

Sosiale aktiviteter og trivsel
For å bidra til trivsel og samhold i borettslaget har styret arrangert flere sosiale aktiviteter i løpet av året. I september ble det gjennomført byttemarked og gatefest med aktiviteter for barn og grilling. Byttemarkedet fungerte også som et bærekraftig tiltak, der over 200 gjenstander og klær ble byttet istedenfor å bli kastet. Gjenstander som ikke ble byttet videre i borettslaget, ble levert til gjenbruksbutikken M&E.

Dagen ble avsluttet med quiz og sosialt samvær i Vaskeriet. Som følge av gode tilbakemeldinger ble det også arrangert quiz før jul.

I desember 2025 ble julegrantenningen gjennomført med servering av gløgg, pepperkaker og godteri til barna, samt musikk. Borettslaget hadde ny leverandør av juletre denne sesongen, og styret vurderer treet som blant de fineste som har vært benyttet.

Tradisjonelt har Bryn skoles musikkorps stått for det musikalske innslaget, men det var ikke mulig å inngå avtale for 2025. Styret håper å få til dette igjen i 2026.

Støy og ordensregler
Styret ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle beboere. Dette forutsetter at alle setter seg inn i og følger gjeldende husordensregler, samt viser hensyn til naboer og medbeboere i hverdagen.

Borettslaget består av eldre bygningsmasse i en tettbygd storby. Dette innebærer at lyd-gjennomgang mellom leiligheter må påregnes. Normale hverdags-lyder fra naboer vil forekomme, og dette er en del av det å bo i blokk. Samtidig forventes det at beboere tar hensyn, særlig når det gjelder støy på nattestid og bruk av verktøy utenfor tillatte tidsrom.

Styret minner om at husordensreglene gir føringer for bruk av bolig og fellesarealer, og at disse er ment som et felles rammeverk for trivsel og sameksistens. Husordensreglene er tilgjengelige på Vibbo.

Styret har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom og fellesarealer. Styret har ikke anledning til å håndtere alle typer henvendelser, særlig saker som gjelder private forhold mellom naboer, eller spørsmål der informasjon allerede er tilgjengelig på Vibbo eller via OBOS.

Styremedlemmene er beboere i borettslaget og utfører styrearbeidet ved siden av ordinær jobb. Styret ber derfor om at henvendelser rettes til styret når det gjelder forhold som ligger innenfor styrets ansvarsområde, og at beboere selv setter seg inn i tilgjengelig informasjon før kontakt tas.

Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene ber styret om at dette meldes skriftlig.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker parkeringsplass, kan du søke via https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering-yzyyyzlj. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie parkeringsplass, og det er tillatt med én parkeringsplass per boenhet.

I 2025 ble det utarbeidet et nytt parkerings-kart for borettslaget. Arbeidet ble utført internt, og dette ga en estimert kostnadsbesparelse på rundt 40 000 kroner sammenlignet med eksternt tilbud.

Parkeringskontroll

Parkeringskontroll i borettslaget utføres av P-Service AS og du må ringe selv hvis det er noen som står feilparkert.

Nettside: http://www.pservice.no/
Telefon hverdager kl. 08.00 - 16.00: 412 55 384
Vakttelefon etter kl. 16.00: 940 84 725

Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til post@pservice.no. Spørsmål knyttet til kontrollavgifter eller parkeringsregulering skal ikke rettes til styreleder, styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-Service AS.

Gjeste-parkering

I 2025 ble det etablert fire gjeste-parkeringsplasser i borettslaget. Informasjon om bruk av gjeste-parkering finnes på https://vibbo.no/teisen-vest/tema/gjesteparkering. Vi har i tillegg 2 stk el-bil gjesteplasser ved Vaskeriet som alle kan bruke. Styret minner om at det er lade-plikt på disse to plassene.

Elbillading og parkeringsplasser med strøm

Borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjon, strømuttak og ordinære plasser uten strøm. I løpet av 2025 er det byttet ut rundt fem ladestasjoner som har blitt defekte etter omtrent fem års bruk. Utskiftingen er gjort for å sikre stabil drift og fungerende lade-infrastruktur.

Tildeling av parkeringsplasser

Tidligere var det ikke mulig å søke om parkeringsplass på et spesifikt område, og det fantes heller ingen venteplassordning knyttet til beliggenhet. I 2025 er det etablert en ny ordning som gjør det mulig å søke om parkeringsplass nærmere egen oppgang, der dette er praktisk mulig. Dette er gjort for å skape en mer forutsigbar og hensiktsmessig tildeling av parkeringsplasser for beboerne.

NB! All søknad og spørsmål om parkering gjøres via epost – **ikke** Vibbo.

Nabolag og eksterne forhold

Styret oppdaterer fortløpende temaet «Nabolag» på Vibbo når det foreligger ny informasjon om saker som kan ha betydning for borettslaget eller beboerne.

Regulering og utbygging

Det har over flere år vært planlagt boligbygging på nabotomten i Tvetenveien 11. Prosjektet har hatt begrenset fremdrift de siste årene, blant annet fordi den foreslåtte byggehøyden har møtt motstand fra flere hold – både private aktører samt kommunale og statlige etater. Dette er også en problemstilling Plan- og bygningsetaten har uttrykt bekymring for.

Styret oppfordrer beboere som ønsker mer informasjon til å følge saken via etatens innsynsløsning: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507

Styret følger utviklingen i nærområdet og avgir høringssvar ved behov. I 2025 har styret blant annet behandlet sak **2025/06934** om detaljregulering for Tvetenveien 11.

Hovinbyen er Oslos største byutviklingsområde og skal bidra med å koble sammen indre by og Groruddalen. Arbeidet startet i 2018 og planene strekker seg 50 år frem i tid.

Prosjektet *«Bryn Sentrum»* er en del av denne satsingen. I første fase ønsker utbyggerne å etablere 600 boliger og nærmere 5 000 arbeidsplasser. Når hele Bryn-området på sikt står ferdig utbygget, er ambisjonen opptil 5 000 nye boliger og 20 000 arbeidsplasser. Målet er at rundt 50 000 innbyggere skal få Bryn som sitt naturlige, kortreiste sentrum. Utbyggingsplanene har imidlertid blitt kritisert av Plan- og bygningsetaten.

Styret har ikke engasjert seg i denne prosessen i løpet av 2025, utover å ta notis av de artikler mm. som er tilgjengelige, ettersom saken ennå ikke er sendt ut på høring.

Saker fra generalforsamlingen 2025

Sak 7: Barnevogn- og sykkelparkering

I sak 7 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for sykkel- og barnevognparkering utenfor blokkene.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører, både på ferdige løsninger og bygg som monteres på stedet. Kostnadene varierer avhengig av løsning og ligger mellom cirka 590.000 kroner og 1.000.000 kroner eks. mva. per enhet.

Styret har vedtatt at det ikke er aktuelt å gå videre med en slik løsning pr i dag, men vil ta det til videre vurdering senere.

Sak 8: Tiltak mot måker

I sak 8 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for å redusere utfordringer med måker på takene i hekkesesongen. Både styret og vaktmesterne har vært i dialog med skadedyrfirma og undersøkt ulike tiltak. Måker er fredet, og erfaring tilsier at de flytter seg mellom tak dersom de forstyrres, men ofte vender tilbake over tid.

Montering av stål-pigger eller andre fysiske sperrer på takene vil medføre behov for andre sikringstiltak enn det borettslaget har i dag. Slike installasjoner krever jevnlig inspeksjon og vedlikehold, og takene må da tilrettelegges for sikker adkomst og arbeid. Dette innebærer blant annet behov for fastmonterte sikringsløsninger og økte krav til HMS ved fremtidige kontroller.

Tiltakene vil derfor ikke kun være en engangsinvestering, men også medføre løpende kostnader og økt driftsansvar. Styret har vurdert at dette samlet sett vil være et omfattende og kostbart tiltak, samtidig som effekten er usikker. På denne bakgrunn har styret ikke prioritert å gå videre med slike løsninger per nå.

Sak 9: Utvendig vask av balkonger

Styret innhentet tilbud og vask av samtlige 470 balkonger, og ut ifra beste tilbud ville dette gi en kostnad på kroner 451.200,- eks. mva.

Styret anså dette som en urimelig høy kostnad og vedtok at det ikke skulle gjennomføres utvendig vask av balkonger i 2025. Dette er begrunnet med at styret fremover ønsker å prioritere utredning av fasaderehabilitering.

Sak 13: Erstatning av styremedlemmer

Under generalforsamlingen 2025 ble det vedtatt en endring i vedtekten § 8-1 om styrets sammensetning. Bestemmelsen er endret ved at følgende setning er lagt til:
«Styremedlemmer *bør* bo i borettslaget.»

Vedtekten § 8-1 lyder etter endringen:

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

Oppdaterte vedtekter er publisert på Vibbo.

Vedlikehold og rehabilitering

Rørfornying og bunnledninger

I 2024 oppstod det en lekkasje i et avløpsrør utenfor nr. 7. Reparasjonen medførte en kostnad på nærmere 1.000.000 kroner. Slike skader må utbedres umiddelbart, og det er derfor ikke mulig å innhente flere tilbud i slike situasjoner.

På bakgrunn av denne hendelsen har styret besluttet å gjennomføre en tilstandskartlegging av borettslagets bunnledninger, det vil si avløpsrør fra blokkene og frem til det kommunale ledningsnettet. Dette gjelder ikke rør fra bad og kjøkken ned til bunnledningene.

En tilstandsvurdering vil koste om lag 100.000 kroner og omfatter kamerainspeksjon, rapport og eventuelle anbefalinger om videre tiltak, herunder strømpefornying. Endelig kostnad for eventuelle tiltak er ikke avklart, da dette avhenger av tilstanden på rørene.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å arbeide forebyggende for å redusere risikoen for akutte og kostbare skader.

Piper

Høsten 2025 ble det gjennomført en utspørring av beboere i alle leiligheter for å kartlegge hvilke som har ildsted og ikke. Dette som ledd i et planlagt tilsyn av alle piper i starten av 2026.

I likhet med tidligere år så oppstår det ofte problemer i det fyringssesongen tar til, hvor beboere ikke sørger for nok trekk eller bruker fuktig ved. Dette utgjør en stor brannfare som bl.a. medførte en pipebrann i ABV 26

Energieffektivisering og fasader

I sak 12 på årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skulle starte arbeidet med å utrede tiltak for å energi effektivisere borettslaget.

Dette innebærer fasaderenovering og eventuelt flere tiltak for å energi effektivisere leiligheter og fellesarealer for å komme på EU's krav til karakter A.

Dette er ikke mulig å gjennomføre karakter A og B slik borettslaget er i dag, men borettslaget kan få karakter C ved å utføre ulike tiltak

Styret vært i dialog med OBOS Prosjekt for å vurdere mulige løsninger. Det er innhentet tilbud fra tre arkitektfirmaer:

– PIR 2
– Rede Arkitekter AS
– Nuno Arkitektur

De aktuelle løsningene som vurderes av fasaderenovering videre er:

– Ventilert kledning med puss
– Teglstein

Ventilert kledning med puss er anbefalt som en rimeligere løsning med god holdbarhet, selv om den medfører noe mer vedlikehold enn teglstein.

Det er også vurdert at søknadsprosessen skal inkludere innglassing av balkonger. Dette kan imidlertid medføre behov for ytterligere konstruktive tiltak, herunder støtte for balkonger, noe som vil øke prosjektkostnaden.

Endelig totalkostnad er ikke fastsatt, da valg av arkitekt og løsning ikke er besluttet.

Styret har ikke vurdert videre om det skal monteres luft/luft varmepumper, balansert ventilasjon, bergvarme eller solceller. Dette er vurderinger vi fortsatt gjør med OBOS Prosjekt.

Dersom prosjektet går videre, vil det bli foreslått å etablere en prosjektgruppe bestående av representanter fra styret og beboerne.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025
– Utskifting av elbil-ladestasjoner, 5 stk.
– Oppgradering av velferdsrom i nr. 48
– Merking av boder
– Oppgradering av utelamper til LED
– Sluttføring av installasjon av vannmålere på alle vanninntak

2024
– Oppgradering av barnehagen
– Utskifting av kloakkrør utenfor nr. 7

2023–2026
– Oppussing av oppganger

2022
– Rensing av ventilasjonsanlegg

2020–2021
– Utskifting av inngangsdører og låsesystem

2020
– Oppmerking av parkeringsplasser

2019–2021
– Etablering av elbil-ladeplasser

2019
– Ny VA-ledning fra Agmund Bolts vei 13 til kommunalt påkoblingspunkt

2018
– Utskifting av vinduer og balkongdører

2017
– Utskifting av branndører
– Piperehabilitering

2014
– Nye porttelefoner

2009–2011
– Rehabilitering av uteområder, inkludert drenering, nye parkeringsplasser og søppelbrønner

2008
– Rehabilitering av vaskeri

– Utskifting av lofts- og boddører
– Oppussing av utleieleilighet i nr. 45

2007
– Utvendig beising av vinduer og balkongdører
– Oppgradering av elektrisk anlegg i vaskeri

2004–2006
– Våtromsrehabilitering

2003
– Utvendig gartnerarbeid og opparbeidelse av sittegrupper

2000
– Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 48–64
– Montering av spalteventiler

1999
– Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 16–22 og 35–41
– Kontroll og utbedring av vinduer og dører
– Utskifting av sluk og soilrør ved behov

1998
– Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 24–30 og 43–51
– Utvendig beising av vinduer
– Utskifting av sluk og soilrør ved behov

1997
– Oppussing av oppganger
– Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 1–5 og 2–10
– Kontroll og utbedring av vinduer
– Montering av spalteventiler
– Utskifting av sluk og soilrør ved behov

1995
– Utskifting av entredører

1991
– Rehabilitering av elektrisk anlegg og sikringsskap

1989–1990
– Nye balkonger i hele borettslaget

1989
– Nye ytterdører med calling

1981–1982
– Nye vinduer i hele borettslaget

Avslutning
Styret takker beboerne for engasjement og samarbeid gjennom året. Forvaltning av et borettslag krever både felles innsats og gjensidig hensyn. Styret vil fortsatt arbeide for en forsvarlig drift, langsiktig vedlikehold og et godt bomiljø i borettslaget.

Forretningsorden for Borettslag Teisen Vests Generalforsamling 2026

§ 1 Innledning

§ 1.1 Hjemmel

Ved uoverensstemmelse mellom forretningsorden og Teisen Vest borettslag (heretter kun omtalt som borettslagets) vedtekter eller borettslagets husordensregler viker forretningsorden.

§ 1.2 Fravikelse

Generalforsamlingen kan fravike forretningsordenen med 2/3 flertall blant de fremmøtte representanter for gjeldende sak eller gjeldende møte.

§ 1.3 Definisjoner

a) Med votering menes votering over ett enkelt punkt.

b) Med voteringssekvens menes alle voteringer i relasjon til samme sak og som gjøres i sammenheng.

§ 2 Innkalling, dagsorden og konstituering

§ 2.1 Innleveringsfrist

Saker må være meldt og sakspapirer og forslag må være innlevert borettslagsstyret senest den satte frist fra styret, ca fire uker før møtet skal holdes, jf. Borettslagets vedtekter § 9-3.

Av hensyn til møtets avvikling oppfordres det til at forslag på kandidater til borettslagsstyret og delegater til generalforsamling i OBOS leveres dirigentbordet før sak 6, årsrapport og regnskap på generalforsamling.

Absolutt siste frist for å fremme benkeforslag til saken valg av tillitsvalget er før strek settes på møtet. Kandidater som enten er innstilt av komiteen eller foreslått innen fristen, kan stille som benkeforslag før strek settes til hver enkelt posisjon. Det er ikke anledning til å komme med forslag etter at strek er satt.

§ 2.2 Faste punkter på dagsordenen

Generalforsamlingen skal minst behandle årsberetninger, revidert regnskap, budsjett, handlingsplan, godtgjørelse til styret, innkommende forslag og foreta valg av borettslagsstyret med varamedlemmer og revisor, og delegat med vara til OBOS BBLs generalforsamling, jf. borettslagets vedtekter §9

§ 2.3 Tilstedeværelse

Dersom beboere kommer etter at møtet er satt eller går før møtet er hevet, skal dette meldes til møteledelse/innsjekker.

§ 2.4 Tidsramme for saker

Generalforsamlingen kan fastsette en tidsramme for den enkelte sak eller for en gruppe av saker. Borettslagsstyret fremmer forslag til tidsplanen som vedtas under generalforsamlingens konstituering. Tidsrammen innbefatter både debatt og votering. Møteledelsen gis fullmakt til å sette tidsrammen for debatten. Tidsrammen kan endres ved simpelt flertall.

§ 2.5 Konstituering

Generalforsamlingen konstituerer seg etter innstilling fra borettslagsstyret. Borettslagets styreleder, nestleder og et forhåndsutpekt styremedlem eller varamedlem fungerer som fullmaktskomite ved behov. Dette kan ikke være samme person som er referent.

§ 3 Møte-, tale- og forslagsrett.

§ 3.1 Generalforsamlingens sammensetning

Generalforsamlingen sammensettes av borettslagets andeler. 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, jf §9-5 i borettslagets vedtekter.

§ 3.2 Beboernes stemmerett

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

§ 3.3 Andre

Generalforsamlingen kan innvilge andre møte-, tale- og/eller forslagsrett for en enkelt sak ved simpelt flertall.

§ 4 Debatten

§ 4.1 Taletid

Førstegangsinnlegg i debatten gis 2 minutters taletid. Andregangsinnlegg gis 1 minutt taletid. Det gis adgang til maksimum to replikker etter hvert innlegg, samt svarreplikk. Replikker gis 1 minutt taletid. Replikk på replikk er ikke tillatt. Ved stort tidspress kan replikker sløyfes fullstendig med simpelt flertall. Minoritetsspråklige deltakere og deltakere med talevansker kan få 1 minutt utover den fastsatte taletiden om de ønsker. Deltakeren må selv gjøre dirigenten oppmerksom på ønsket om utvidet taletid før de begynner på innlegget. Innlegg til voteringsorden, dagsorden og forretningsorden gis 1 minutt taletid, uten adgang til replikk. Taletiden kan endres ved simpelt flertall.

§ 4.2 Taleliste

Møteleder fører taleliste og fremmer forslag om når strek skal settes. Det skal opplyses i god tid om når strek settes. Det er kun anledning til å tegne seg tre ganger til hver sak på dagsorden. I de saker hvor det er fastsatt en tidsramme, jamfør § 2.4, kan møteledelsen redigere talelisten etter at strek er satt med formål om å slippe til nye synspunkter i debatten. Når den avsatte tid for saken er brukt opp, kan ordstyrerne foreslå å stryke resten av talelisten. Dette krever simpelt flertall. Møteledelsen skal søke å endre taletiden tidlig dersom det er fare for at tidsrammen for debatten overskrides.

Følgende prioriteringsliste benyttes når talelisten redigeres:

a) Ordstyrerne bør tilstrebe at det er god kjønnsbalanse på talelisten.

b) Forslagstillere settes først i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

c) Beboere som ikke tidligere har hatt ordet i hele møtet settes deretter opp i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

d) Beboere som ikke tidligere har hatt ordet i denne saken settes deretter opp i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

e) Beboere som tidligere har hatt ordet i denne saken, settes deretter opp i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

f) Andre med talerett settes deretter opp i den rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

Strek kan oppheves med simpelt flertall. Strykning av taletid kan overprøves med simpelt flertall.

§ 4.3 Temaredigering av taleliste

Under debatt om uttalelser og program kan det benyttes talelister redigert etter tema. Ved bruk av temaredigerte talelister skal inntegning skje før debattene starter og hver bebober vil ha anledning til å tegne seg til sammen to ganger. Forøvrig følges den samme prioriteringsliste som for redigering av taleliste som i § 4.2.

§ 4.4 Forslag

Frist for å fremme endringsforslag til vedtektene følger av ordinære frister. Frist for å fremme forslag til saker til generalforsamlingen fastsettes av styret og kommuniseres tydelig til beboberne i tråd med borettslagslovens bestemmelser.

Endringsforslag til alle saker skal fremsettes skriftlig til ordstyrerbordet. Innleverte forslag presenteres for generalforsamlingen. Endringsforslag må merkes med saksnummer, linjenummer og forslagsstiller. Strykningsforslag bør gjengi tekst som foreslås strøket.

Ordstyrerbordet innstiller på alle innkomne endringsforslag, og kan fremme eventuelle redaksjonelle endringsforslag.

Forslag som trekkes under debatten kan opprettholdes av andre beboere på møtet. Forslag kan ikke trekkes etter strek er satt

§ 4.5 Innleggsprioritering

Når det bes om innlegg til voteringsorden, forretningsorden eller dagsorden gis dette umiddelbart etter pågående replikkveksling.

§5 Votering

§ 5.1 Flertall

Vedtak fattes med simpelt flertall, med mindre annet fremgår av borettslagets vedtekter, husordensreglene eller denne forretningsorden.

Vedtektsendringer fattes med ⅔-flertall.

§ 5.2 Voteringsmåte

Votering skjer ved håndsopprekning eller via digitalt stemmeverktøy. Personvalg skal være skriftlig og hemmelig dersom 1 beboer krever det.

§ 5.3 Voteringsorden

Voteringsorden vedtas med simpelt flertall før voteringen. Under voteringssekvensen er det ikke adgang til å fremsette nye forslag til saken. Det kan heller ikke holdes innlegg til saksdebatten under voteringssekvensen.

§ 6 Valg

Personvalg skjer skriftlig dersom det kreves (jf. § 5.2). En kandidat er valgt dersom vedkommende får mer enn halvdelen av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjennomføres en ny valgomgang. Ved fortsatt stemmelikhet i siste valgomgang foretas det loddtrekning blant de kandidater som har fått like mange stemmer.

Kandidater fremmet ved benkeforslag, og den som utfordres på plassen får anledning til å presentere seg selv, med inntil 3 minutters taletid, samt peke ut en person til å holde en støttetale med inntil 2 minutters taletid.

§ 7 Protokoll

Referenten fører protokoll for årsmøtet. Protokollen skal som minstekrav inneholde en oversikt over tilstedeværende beboere og antall stemmeberettigete, en oversikt over alle forslag, voteringer og valg, og en liste over hvem som tok ordet under hver sak. Alle beboere har anledning til å fremme protokolltilførsel. Denne må meldes under behandlingen av den saken protokolltilførselen gjelder, og leveres møteledelsen skriftlig innen møtet heves. Det er anledning til å protokollføre stemmeforklaringer. Disse må leveres møteledelsen skriftlig senest innen møtet heves.

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952427512, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 775 735**	**5 709 649**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 700 121	800 399
Tilbakeføring av avskrivning	16	96 035	168 869
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-81 979 808	-2 879 318
Tilllegg for nye langsiktige lån		78 915 604	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 718	-23 864
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 728 234**	**-1 933 914**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 503 969**	**3 775 735**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 481 534	4 601 024
Kortsiktig gjeld		-977 565	-825 289
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 503 969**	**3 775 735**

Document ID 09222115557570427667

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952427512, KLIENTNR. 75

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 742 656	23 135 078	25 907 000	26 879 000
Ladeinntekter elbil		262 391	271 400	200 000	200 000
Andre anlegg	9	147 600	131 550	0	0
Andre inntekter	3	192 617	853 156	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 345 264**	**24 391 184**	**26 307 000**	**27 279 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 817 689	-1 726 166	-1 635 000	-1 685 000
Styrehonorar	5	-520 000	-520 000	-560 000	-660 000
Avskrivninger	16	-96 035	-168 869	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-22 250	-24 000	-24 720
Forretningsførerhonorar		-382 380	-367 675	-385 000	-402 325
Konsulenthonorar		-70 317	-269 483	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-3 920 336	-4 866 885	-4 080 000	-5 808 750
Forsikringer		-1 129 617	-1 741 036	-2 155 000	-1 978 000
Kommunale avgifter	8	-2 322 810	-4 183 451	-4 718 120	-5 409 936
Andre anlegg	9	-54 658	-72 213	0	0
Energi/fyring	10	-478 809	-531 729	-530 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 373 128	-2 403 296	-2 402 000	-2 474 060
Andre driftskostnader	11	-2 228 491	-2 243 795	-2 138 000	-2 126 710
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 418 770**	**-19 116 849**	**-18 957 120**	**-21 399 501**
DRIFTSRESULTAT		**10 926 494**	**5 274 335**	**7 349 880**	**5 879 499**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 276	115 206	0	0
Finanskostnader	13	-4 325 649	-4 589 142	-4 242 000	-3 805 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 226 373**	**-4 473 936**	**-4 242 000**	**-3 805 000**
ÅRSRESULTAT		**6 700 121**	**800 399**	**3 107 880**	**2 074 499**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		6 700 121	800 399		

Document ID 09222115557570427667

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952427512, KLIENTNR. 75

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 517 596	49 517 596
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	15	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	16	288 846	384 881
Øremerkede bankinnskudd		277 369	124 659
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 393 130**	**53 336 455**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 866	45 821
Forskuddsbetalte kostnader		975 452	992 623
Andre kortsiktige fordringer	17	1 064 536	26 298
Driftskonto OBOS-banken		4 073 961	2 274 664
Skattetrekkskonto OBOS-banken		64 768	78 300
Sparekonto OBOS-banken		2 257 951	1 183 318
SUM OMLØPSMIDLER		**8 481 534**	**4 601 024**
SUM EIENDELER		**61 874 664**	**57 937 479**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Udekket tap	18	-19 833 242	-26 533 363
SUM EGENKAPITAL		**-19 786 442**	**-26 486 563**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	78 375 666	81 439 870
Borettsinnskudd	20	2 061 800	2 061 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	14 000	14 000
Annen langsiktig gjeld		232 075	83 083
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 683 541**	**83 598 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		657 899	366 076
Skyldige offentlige avgifter	22	125 442	139 427
Påløpte renter		21 258	24 699
Annen kortsiktig gjeld	23	172 966	295 088
SUM KORTSIKTIG GJELD		**977 565**	**825 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 874 664**	**57 937 479**

Document ID 09222115557570427667

Pantstillelse	24	81 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026
Styret i Teisen Vest Borettslag

Joakim Berger/s/ Christer Otnes/s/ Nashwan Aziz/s/

Torodd Johannes Rønning/s/ Halat Sophie Askari/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Byggekostbeløp barnehage	170 772
Parkering m/strøm	117 510
El-bil	262 279
Felleskostnader	24 079 337
Forretningslokale	149 522
Leie	391 884
Parkering	559 802
Strøm fryseboks	11 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 742 656**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

tilbakeført avsetning	100 000
Viderefakturering, kraft,nettleie og avgifter	3 944
Viderefakturering, snøbrøyting 24/25	5 000
Leie	71 768
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	5 705
Skilt	5 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**192 617**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 162 834
Overtid	-127 768
Påløpte feriepenger	-169 414
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-292 197
LO/NHO-ordningen (AFP)	-20 906
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-29 803
O/U premie	-444
Kantinekostnader	-4 123
Andre personalkostnader	-10 199
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 817 689**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-520 000
SUM STYREHONORAR	**-520 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 288

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 494 243
Drift/vedlikehold VVS	-4 875
Drift/vedlikehold elektro	-1 033 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-272 954
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 095
Egenandel forsikring	-104 000
Kostnader dugnader	-3 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 920 336**

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

Document ID 09222115557570427667

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-843 332
Feie- og tilsynsgebyr	-57 591
Renovasjonsgebyr	-1 421 888
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 322 810**

NOTE 9

ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	147 600
KOSTNADER	
Diverse kostnader - velferdsrom	-18 469
STRØM	-36 189
SUM KOSTNADER	**-54 658**
SUM ANDRE ANLEGG	**92 942**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-478 809
SUM ENERGI / FYRING	**-478 809**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 950
Container	-151 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 125
Annen leiekostnad	-10 838
Diverse utstyr	-44 588
Annet driftsmateriale	-54 059
Lyspærer og sikringer	-1 196
Vakthold	-422 444
Renhold ved firmaer	-854 364
Snørydding	-54 500
Andre driftskostnader	-165 587
Kontor- og datarekvisita	-2 415
Trykksaker	-500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 288
Andre kontorkostnader	-39 565
Telefon, annet	-4 095
Porto	-750
Drivstoff	-28 340
Vedlikehold biler/maskiner	-151 416
Kontingenter	-93 800
Bank- og kortgebyr	-3 088
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-14 976
Tap på fordringer	-48 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 228 491**

Document ID 09222115557570427667

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 094
Andre renteinntekter	10 193
SUM FINANSINNTEKTER	**99 276**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 805 434
Pantegjeldsrenter	-512 587
Renter på leverandørgjeld	-7 628
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 325 649**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	21 315 320
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	28 202 276
SUM BYGNINGER	**49 517 596**

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

NOTE 15
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 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2011	8 500	
Avskrevet tidligere	-8 499	
Avskrevet i år	0	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2009	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	
Avskrevet i år	0	
		1
Inventar velferdsrom		
Tilgang 2022	539 334	
Avskrevet tidligere	-179 779	
Avskrevet i år	-77 047	
		282 508
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	719 625	
Tilgang 2020	51 750	
Tilgang 2021	241 500	
Avskrevet tidligere	-1 012 874	
Avskrevet i år	0	
		1

Document ID 09222115557570427667

Plog til traktor		
Tilgang 2008	60 406	
Avskrevet tidligere	-60 405	
Avskrevet i år	0	
		1
Inventar prosjektor		
Tilgang 2023	56 964	
Avskrevet tidligere	-31 647	
Avskrevet i år	-18 988	
		6 329
Sandstrøer		
Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	
Avskrevet i år	0	
		1
Sansilo		
Tilgang 2009	978 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	
Avskrevet i år	0	
		1
Traktor nr 2		
Tilgang 2008	967 579	
Avskrevet tidligere	-967 578	
Avskrevet i år	0	
		1
Vanntank		
Tilgang 2009	123 930	
Avskrevet tidligere	-123 929	
Avskrevet i år	0	
		1
Wille		
Tilgang 2020	33 750	
Avskrevet tidligere	-33 749	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**288 846**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-96 035**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-bil avregning for desember	26 783
Kreditnota er omklassifisert fra leverandørgjeld til konto 1579	921 520
Felleskostnader - betalt i 2026	116 233
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 064 536**

NOTE 18
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.

Document ID 09222115557570427667

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-91 960 735	
Nedbetalt tidligere	10 520 865	
Nedbetalt i år	81 439 870	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2025	-78 915 604	
Nedbetalt i år	539 938	
		-78 375 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-78 375 666**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 061 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 061 800**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-14 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-14 000**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-64 768
Skyldig arbeidsgiveravgift	-60 674
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-125 442**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-169 414
Annen kortsiktig gjeld	-3 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-172 966**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	78 375 666
TOTALT	**80 437 466**

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

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

Vedlegg 4 til sak 16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for TEISEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952427512
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 17:30, Agmund bolts vei 14.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sulaksana Sivapatham og Andreas Halse er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Forretningsorden

Forretningsorden bestemmer hvordan møtet skal organiseres og ledes

Forslag til vedtak:
Foretningsorden godkjennes slik den foreligger

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av to eiere som protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Gina Guldahl er valgt.

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. 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.**

7. Honorar til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på totalt kr 660 000 fordelt på styret, valgkomiteen og en tiltenkt prosjektgruppe til fasaderenoveringen.

Styret: 545 000kr

Valgkomiteen: 6000kr

Prosjektgruppa: 109 000kr

Styrets innstilling
Styret godkjenner honoraret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til valgkomiteen

Styret ønsker å honorere valgkomiteen med kr 6000,- i året for jobben de utfører.

Styrets innstilling
Valgkomiteens deltakere honoreres kr 6000,- pr år delt på antall valgkomite-deltakere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Honorar til prosjektgruppe

Styret anser det som nødvendig å etablere en prosjektgruppe tilknyttet en planlagt fasaderenoveringen som man er i startfasen på. Prosjektgruppen skal inkludere både representanter fra styret og beboere. Styret kommer tilbake med mer informasjon når denne prosjektgruppa skal settes sammen.

Styret foreslår at 109.000,- kr av det totale styrehonoraret blir satt av til prosjektgruppa da dette er å anses som en tidkrevende jobb.

Om pengene ikke blir utløst i løpet av styreperioden 2026/2027, blir pengene overført til neste periode eller tilbakeført til driftsbudsjettet, om prosjekt ikke iverksettes.

Styrets innstilling
Styret setter av 109.000,- kr til prosjektgruppe fasaderennovering.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Splitte TV og Internett

Borettslaget har i dag en felles avtale som inkluderer både internett og TV gjennom Allente. Kostnaden inngår i felleskostnadene og utgjør per i dag 149 kr per boenhet per måned for internett og 269 kr per boenhet per måned for TV.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag og inngåtte avtaler.

Vedtaket innebærer at:
– Internett videreføres som felles avtale og betales via felleskostnadene.
– TV-avtalen tas ut av felleskostnadene og gjøres valgfri for den enkelte beboer.
– Beboere som ønsker å beholde Allente TV, tilbys videreføring av dagens pris på 269kr per måned (ordinærpris 399),- , fakturert direkte fra Allente - dvs de blir direkte kunder av Allente og avtalen har ikke lenger noe med borettslaget å gjøre.
– Felleskostnadene reduseres med 5 prosent for samtlige boenheter som følge av at TV tas ut av felleskostnadene.

Saker knyttet til TV-løsningen har over tid krevd uforholdsmessig mye administrativ oppfølging. Styret vurderer derfor at en tydeligere og mer hensiktsmessig avtalestruktur vil bidra til å redusere behovet for løpende oppfølging, og frigjøre kapasitet til øvrige oppgaver i borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å vedta forslaget om å skille internett og TV.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag.
>
> ✓ **Vedtatt. 39 stemmer for styrets forslag, 32 stemmer mot.**

11. Periodisk renhold i kjellere

Fremmet av: Idun Tangen Børrud

Det er veldig møkkete og ekkelt i kjelleren ved bodene, spesielt i banablokka (vet ikke hvordan det er i de andre). Det henger flere år gammelt svart spindelvev på vinduene, og det er generelt veldig guffent der nede.

Styrets innstilling
Verken kjeller eller loft er tette i borettslaget vårt, og støv og møkk vil lettere komme seg inn i disse områdene, spesielt siden man bruker utesko her. Det vil koste borettslaget mellom 120k-160k i året for en årlig vask. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Periodisk renhold 1-2 i året hvor kjellerne blir vasket. Både vegger/vinduer og gulv.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag trukket

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Revurdere økning av felleskostnader

Fremmet av: Idun Tangen Børrud

Det har vært to veldig store økninger på felleskostnadene de to siste årene. Totalt sett har de økt med 15,4%, som er langt over det å holde tritt med kostnader som dere skriver som begrunnelse.

Hvis vi sammenligner med konsumprisindeksen (som bli riktig å sammenligne med) har økningen siden januar 2024 vært på 5,4% (evt 2,1% + 3% hvis man sjekker først jan-des 24 og jan-des 25).

Jeg synes det er voldsomt å øke enda 4% i år. Jeg trodde den store økningen som ble gjort i fjor skulle være nok stor økning på en stund.

Det begynner å bli veldig dyrt å bo i dette borettslaget. Ikke minst vil det bli vanskelig å selge leilighetene sine fremover med så høye felleskostnader, som gjør at verdien av boligene taper seg enda mer.

Jeg valgte å flytte hit for to år siden fordi felleskostnadene så ut til å ligge på et sunt nivå, og det stod om sunn og stabil økonomi i borettslaget i salgsoppgaven, men da viser dette seg å være feil. Vi har for lav fellesgjeld til at jeg føler at felleskostnadene gjenspeiler dette.

Styrets innstilling
Borettslaget vårt har planlagte prosjekter i årene som kommer, og en økning av felleskostnadene gir oss et forsprang i sparing til disse. I tillegg økes de kommunale avgiftene fra Oslo kommune med minst 25% de neste årene. Dette er bakgrunnen for økningene i felleskostnader. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Fjerne frittstående Søppelkasser

Fremmet av: Elisabeth Berdinessen

Fjerne frittstående søppelkasser. De medfører kun at skadedyr spiser søppelet. I tillegg medfører det i verste konsekvens at hunder og katter dør av det de spiser - som for eksempel kyllingen og andre matrester fugler og mus drar ut av søppelet.

Vi har nok med søppelbrønnene - de forhindrer at søppel spres i borettslaget.

Styrets innstilling
De frittstående søppelkassene bidrar til en renere gate. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerne frittstående søppelkasser.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag trukket

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Varmepumpe

Fremmet av: Tor Tyssvang

På årsmøtet 2024 lovet styret å ta saken med installering av varmepumpe i leiligheten videre, slik at man ikke skulle risikere et virvar av forskjellige løsninger.

Senere har andelseierene ikke fått noen tilbakemelding om hvor saken står. Kan hver og en bestille og installere en hvilkensomhelst pumpe?

Innhenter styret tilbud fra ett firma om kjøp og innstallasjon av en pumpe, som de eierne som ønsker der, kan bestille?

Styrets innstilling
Jamfør Naboloven § 2 ser styret at bråket fra varmepumper vil være til sjenanse og ulempe for naboene. Borettslaget planlegger i tillegg en renovering av fasadene som vil påvirke behovet for oppvarming.

Styret avviser forslag 1 og 2 og vedtar forslag 3.

Granneloven § 2

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeiedom. (...)

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogleleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. (...)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Andelseier kan kjøpe og installere den varmepumpen man finner hensiksmessig.
2. Andelseier som ønsker det, følger styrets anbefaling og bestiller angitt varmepumpe.
3. Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. El-bil ladere

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

Det er et fåtall av plasser med ladere og de er plasser som er langt borte for noen av beboerne. Flere av plassene våre har allerede uttak til motorvarmere, så det er strømkabler i bakken. Det betyr at fundamentet er der for å utvide elbil-plassene våre og gjøre nabolaget grønnere.

Styrets innstilling
Styret ser ikke behovet for flere elbil-ladere på dette tidspunktet. Det er allerede klargjort 16 ladestasjoner. Styret innstiller på å avvise forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka

Fremmet av: Anne Lise Johansen

Det er så stor og fin plass bak bananblokka som ikke blir brukt (annet for oss som går tur med hundene)

Der hadde vært fint om det kunne kommet litt sitteplasser som folk kunne satt seg for å tatt en prat sammen! Hadde vært flott med et nett som kunne vært tilgjengelig med å hatt litt ballspill til litt Vollyball/ Badminton ? Må jo finnes noe som kan trekkes ut og settes opp ? Litt plass til aktiviteter så den fine plassen kan bli brukt!

Styrets innstilling
Styret er åpne for forslaget om flere sosiale soner, men er ikke enige i plasseringen (bak bananblokka) i forslaget grunnet støynivået i dette området. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

17. IN-ordning

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

IN-ordning gjør det mulig at eiere kan betale ned fellesgjeld individuelt.

Styrets innstilling
Styret besitter ikke nok informasjon om hvordan ordningen vil påvirke borettslaget og hver enhet. Styrets innstilling er derfor å avvise forslaget per nå, men tar det gjerne opp igjen ved neste GF.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

18. Plassering og bruk av glasscontainer

Fremmet av: Tom Andre Bråten

Beboere i blokken med oppgang 60, 62 og 64 opplever støy fra glasskonteineren som er plassert rett utenfor soveromsvinduer på baksiden av blokka. Innkast av glass gir høy og brå støy, også sent på kvelden og natten, noe som påvirker nattesøvn. Vanlig restavfall og papp medfører ikke tilsvarende støynivå. Det foreslås å flytte glasskonteineren til kortsiden av blokken, hvor det allerede er mulig å omdisponere konteinerplasseringen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å avvise forslaget. Styret minner om ordensreglene om at det skal være stille etter 22:00 i borettslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

19. Nye verandaer med glass, eller pusse opp de vi har .

Fremmet av: Kristina Kech Myrvang

Er det mulig for beboere få overslag og priser på evnt nye verandaer med glassvegger for de som ønsker det.Eller pusse opp de vi har med evnt innglasert .Er dette noe styret kunne innhente anbud på . Vh Kristina Kech Myrvang

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å avvise forslaget på bakgrunn av det planlagte renoveringsprosjektet.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

20. Oppgradering av balkong

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

Oppgradering av balkong

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å avvise forslaget på bakgrunn av det planlagte renoveringsprosjektet.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

21. Utendørs sykkel/barnevognparkering

I sak 7 til GF2025 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for sykkel- og barnevognparkering utenfor blokkene.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører, både på ferdige løsninger og bygg som monteres på stedet. Kostnadene varierer avhengig av løsning og ligger mellom cirka 590.000 kroner og 1.000.000 kroner eks. mva. per enhet

Vi har tatt en vurdering at grunnet brannsikkerhet kan vi ikke tillate å sette sykler/barnevogner under trapp. Alternativt kan det monteres dørpumper, men dette er en kostnad styret anser som for høy.

Styrets innstilling
Styrets vurdering er at det ikke er aktuelt å gå videre med en slik løsning pr i dag grunnet kostnader og andre prosjekter. Styret innstiller på å avvise forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

22. Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

Fremmet av: Lars Dahlgren

Nåværende tekst:

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.

Forslag til ny tekst:

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. Tillitsvalgte kan bare inneha samme funksjon sammenhengende i inntil 6 år, og kan

først gjenvelges etter et opphold på minst ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 hen er oppnevnt som styremedlem.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget til vedteksendring vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

23. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth M. Lydersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth M. Lydersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torodd Rønning

Følgende stilte til valg:
Torodd Rønning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Gjerde
Gerd Helen Skalvik

Følgende stilte til valg:
Martine Gjerde
Gerd Helen Skalvik

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:
Joakim Berger

Følgende stilte til valg:
Joakim Berger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth M. Lydersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth M. Lydersen

25. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Bast
Lars Dahlgren
Sigrid Skeie Tjensvoll

Følgende stilte til valg:
Henrik Bast
Lars Dahlgren
Sigrid Skeie Tjensvoll

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952427512
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **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:
Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte protokollvitner. Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Halat Sophie Askari valgt.

✓ **Vedtatt. Se skrivere fra ordinært GF**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Utbygging av loftsareal

Fremmet av: Tim Sebastian Henriksen Jahnson

Det fremstilles forslag om å utrede utbgygging av loftsareal i borettslaget. Omgjøring av loft til leiligheter vil føre til økte inntekter for borettslaget i form av salg av fellesareal og økte fellesinntekter, samt reduserte vedlikeholdskostnader. En utredning av utbygging vil kartegge prosjektpotensial og muligheter for realisering, samt eventuelle risikoer for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget, men viser til tidligere utredning. Styret kommer ikke til å prioritere dette, men gir mulighet til at det opprettes prosjektgruppe for ny utredning.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen gir styret myndighet til å starte opp en prosjektgruppe som kan starte et tidligfaseprosjekt for å kartlegge prosjektpotensial og muligheter for realisering. Dette arbeidet legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Minimumsløsning på utredning, ikke bruk noen eksternt

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 borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettshaverne 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 borettshaverne, har en i denne gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.
Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Dvs. at brudd på disse regler kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for renhold og orden, og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra eventuelle overtredelser til styret.

Utvendige ordensregler

Kapittel 1: Bilhold

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

Kapittel 2: Grøntanlegg og fellesarealer

2-1. Fotballsparking og ballkasting som kan volde skade på eiendom, er ikke tillatt.
2-2. Grøntanlegg med beplantning er felles eiendom og bruksområde og må vernes om. Ikke gå over plenene - bruk stikkveien.
2-3. Mat må ikke legges eller kastes ut til dyr eller fugler slik at dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kapittel 3: Balkonger

3-1. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt til bruk på balkongene. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos.
3-2. Balkonger og vinduer må ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy på balkongen må bare skje uten at det sjenerer naboer, og ikke over balkongens rekkverk. Risting av tøy i trappeoppgangen er forbudt.
3-3. Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
Parabolantenner er ikke tillatt.
3-4. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Kapittel 4: Innvendige ordensregler

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

Kapittel 5: Vedlikehold og lufting

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

Kapittel 6: Bestemmelser om ro og orden i leilighetene

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

Kapittel 7: Dyrehold

7-1. Dyrehold skal tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skriftlig søknad må rettes til styret for godkjennelse. Undertegnet egenerklæring om dyrehold og godkjennelse 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 tillat å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i avfallsbrønnene. Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.
Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.
8-2. Dersom veggdyr eller skadedyr merkes, må dette straks meldes til styret.

Kapittel 9: Bruk av fellesvaskeriet

9-1. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboerne i borettslaget.
9-2. Barn uten følge med voksen har ikke adgang til vaskeriet.
9-3. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes. Når vaskedag er benyttet, må låsen fjernes. Lås på preget leil. nr. skal brukes.
9-4. Åpningstidene i vaskeriet må overholdes.
9-5. Feil ved maskiner ev. automater må omgående meldes til bestyrerinne eller vaktmester.
9-6. Den enkelte bruker plikter å rengjøre maskiner og gulv etter bruk.

Kapittel 10: Framleie

10-1. Framleie godkjennes av styret, og søknadsskjema fås hos OBOS. OBOS sender dette videre til styret for behandling. Vær oppmerksom på at OBOS og styret samlet skal ha 30 dager til behandling av søknaden.
10-2. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
10-3. Andelseier skal informere framleieren om husordensreglene ved innflytting.
Framleier og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleier, samt at denne overholder husordensreglene. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
10-4. Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.
10-5. Framleie utover 3 år kan ikke påregnes.

Kapittel 11: Styret

11-1. Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt av generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag.
11-2. Saker som andelseier ønsker at styret skal behandle, sendes til styrets epostadresse, eller legges i styrets postkasse ved vaskeriet. Meldinger til vaktmester legges også i postkasse på samme sted.

Vedtekter

for Teisen Vest borettslag org nr 952427512
vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 27.04.2016. Siden endret på ekstraordinær generalforsamling 04.11.2020, 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Teisen Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 èn 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 kontaktinformasjon til den aktuelle beboeren.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-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 karmer.

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

(4) 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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 uføre 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 uføre 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 forsøpling. 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.

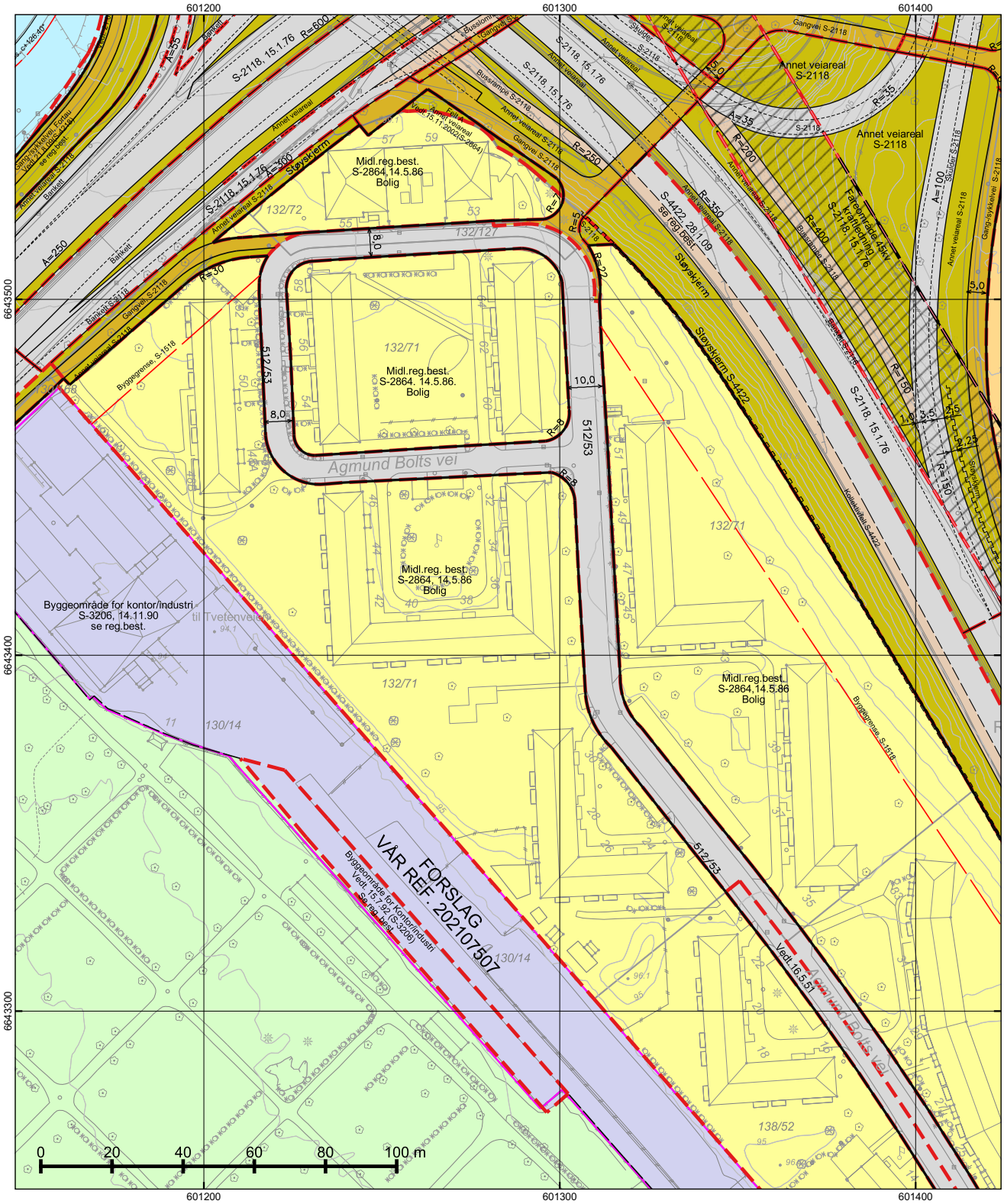
Oslo, ddmmårår

_____ _____

For Teisen Vest borettslag Andelseier

Vedlegg:

1. Søknad med eventuelle tegninger og tidsplan.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

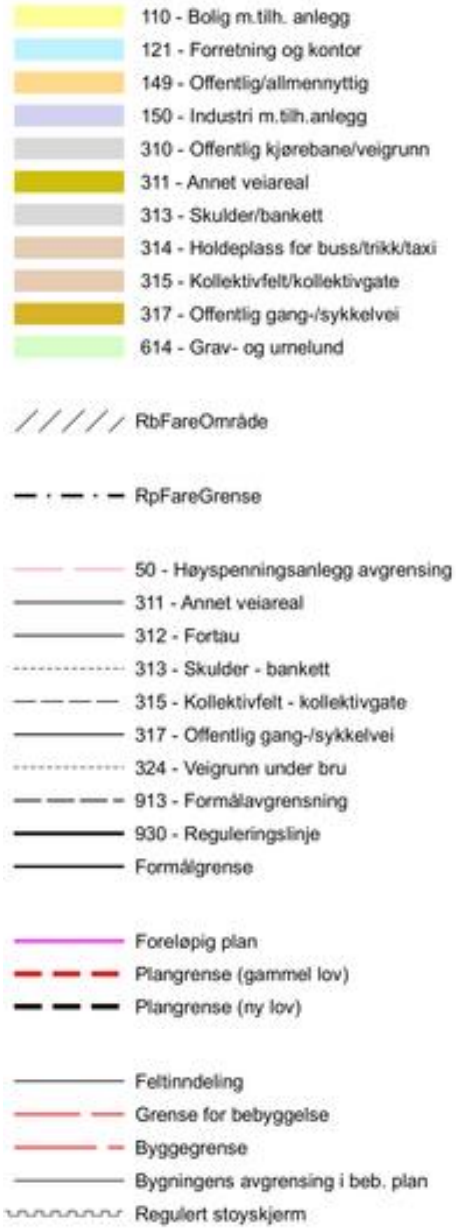
PlottID/Best.nr: 159867/ 86535679
Adresse: Agmund Bolts vei 42
Gnr/Bnr: 132/71

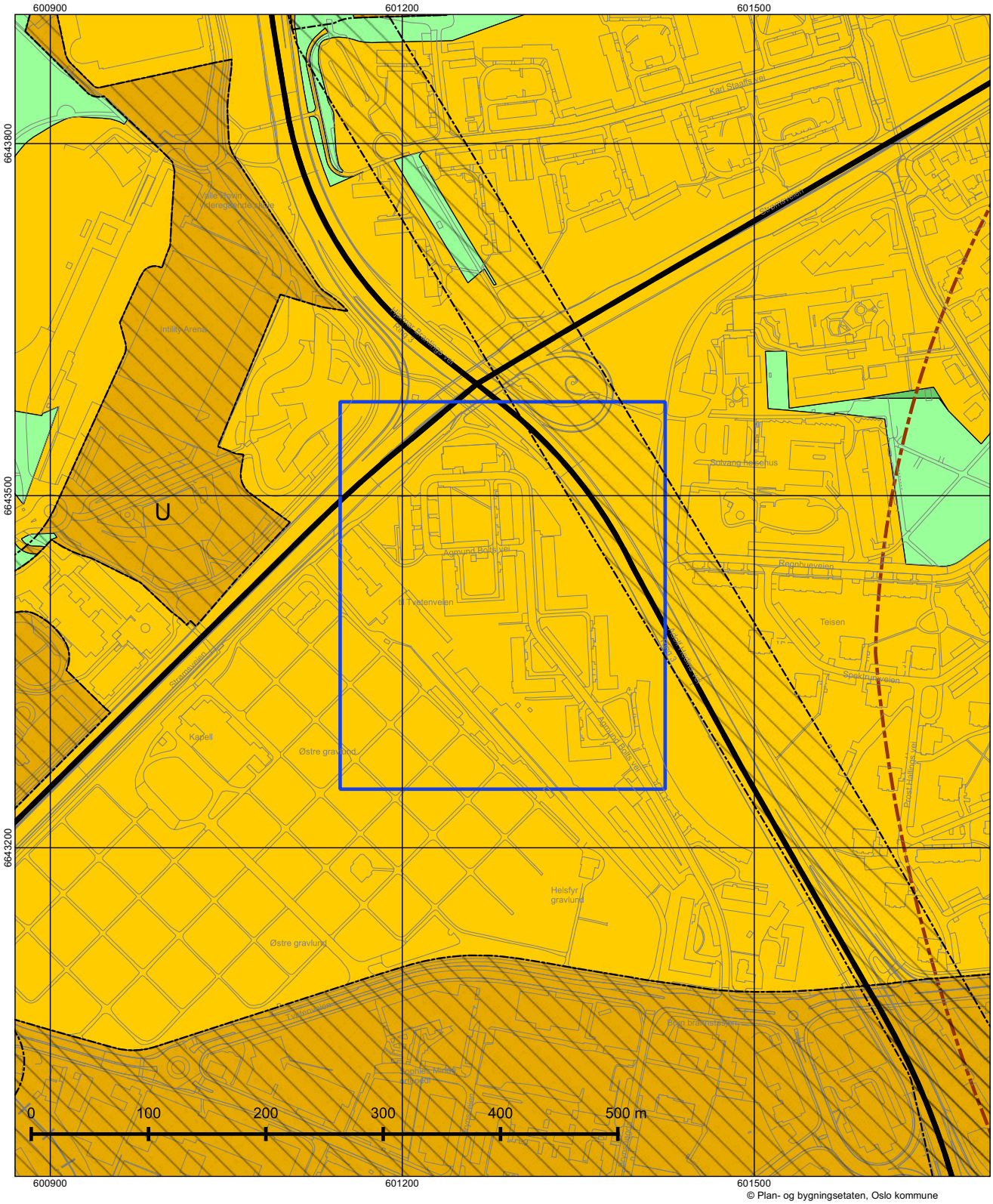
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159867/86535679
Deres ref.:

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 4452/52

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 3. desember 1952 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 132 br.nr. 1, blokk 43.

Tomt nr. vei nr. Strømsveien, Teisen vest.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark.ne Rinnan, Tveten og Colbiørnsen, Torggt. 17, Rom 307, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

Arbeidet er approbert den 31/12-52 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 27/10-55 ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 16. desember 1955. vann- og kloakkvesenet 18. juni 1955.

Feiervesenet 21. januar 1955. ~~Gebyr beregnet etter regulativet~~ boiskontrollen

Oslo, bygningskontrollen den 27. juni 1956.

H. Stangeland.

BYGNINGSINSPEKTØR i Østre distrikt.

Skjema B. 23. 5000. 10-54. J. & N.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 24 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411045-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGMUND BOLTS VEI 24	Eiendom:	132/71
Tiltakshaver:	Teisen Vest brl. v/Thor-Vidar Ilje	Adresse:	Agmund Boltsvei 23, 0664 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - AGMUND BOLTS VEI 24-52

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (rehabilitering av bad) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til:Teisen Vest brl. v/Thor-Vidar Ilje, Agmund Boltsvei 23, 0664, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 20.04.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201801802-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGMUND BOLTS VEI 24 - 64	Eiendom:	132/71/0/0
Tiltakshaver:	TEISEN VEST BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Agmund Bolts vei 24 - 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 61 pipeløp, mottatt 19. april 2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

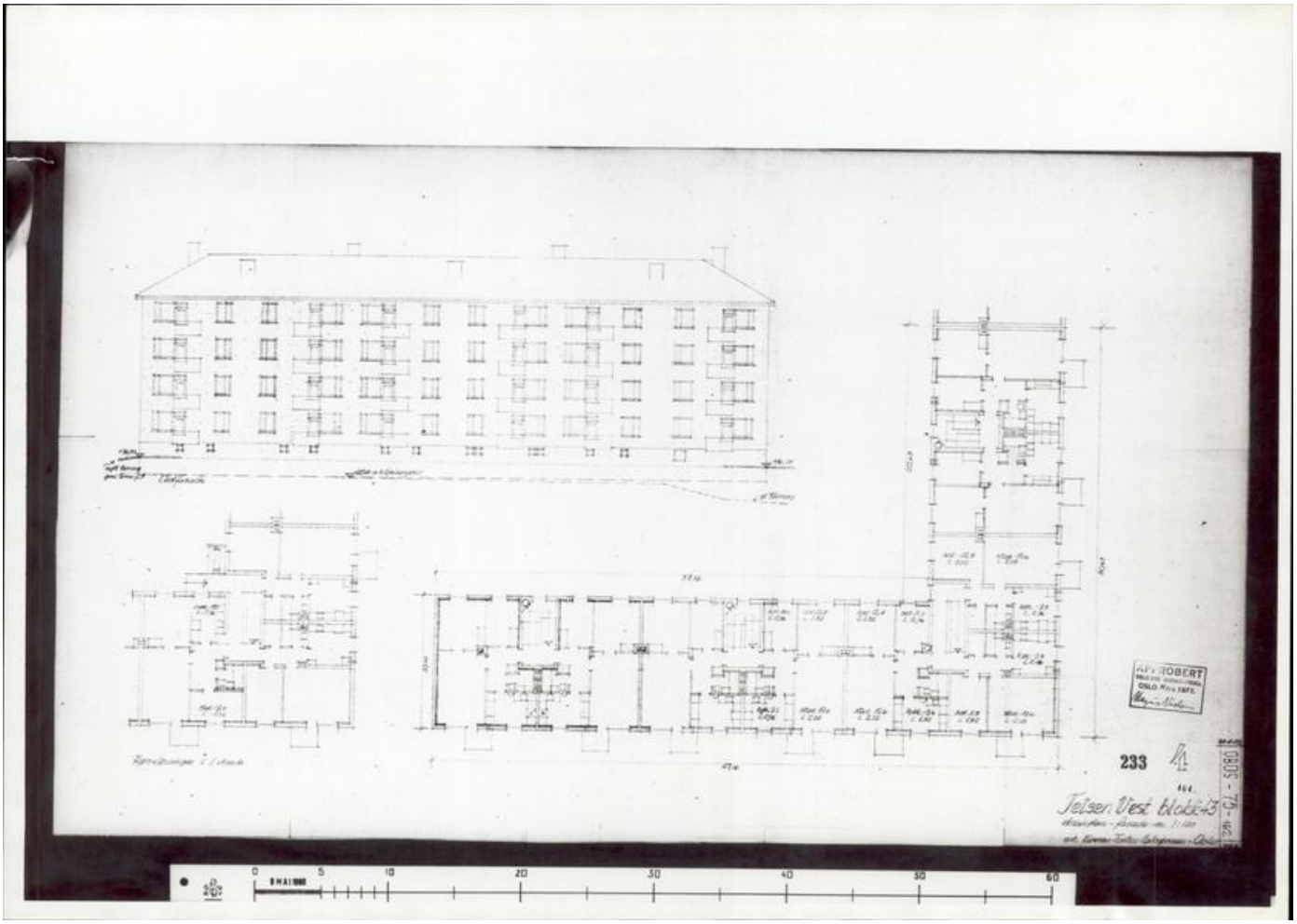
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

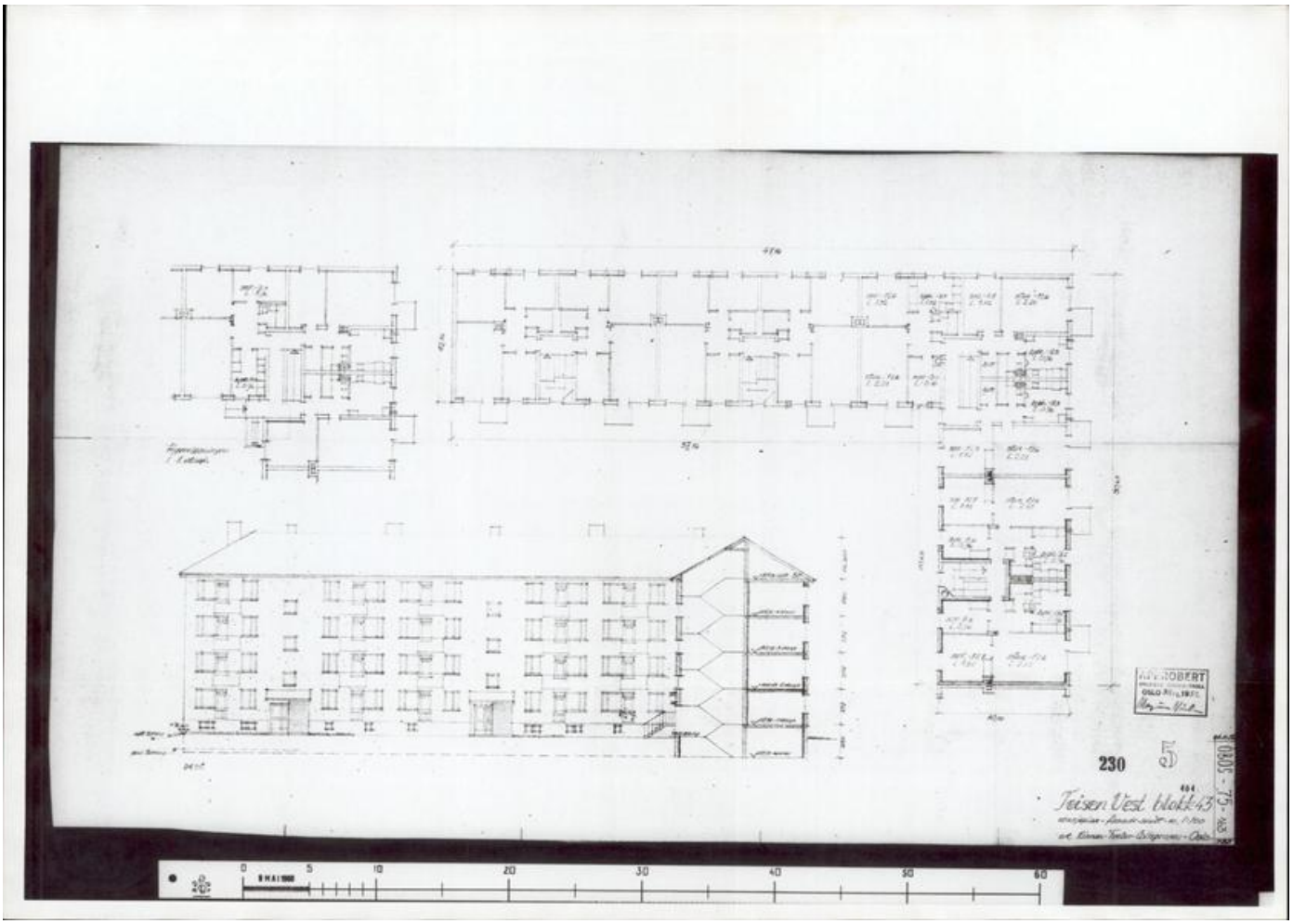
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TEISEN VEST BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
teisenvest@styrerommet.net


TOBERT
233
Telsen Vest blokk 43
0 5 10 20 30 40 50 60


230
Tuisen Vest blokk 43
0 5 10 20 30 40 50 60

Rekvirent iht. følgebrev-
rekvirent ikke oppgitt
977 296 919
org.nr./fødselsnr.

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FJERNVARME

mellom **Hafslund Fjernvarme** (nedenfor kalt Røreier) og **Teisen Vest borettslag** (nedenfor kalt Grunneier) 952 427 512

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr 132 og bnr.71 i Oslo kommune,

er det inngått slik avtale om rettigheter for fjernvarmerør.

Eiendommens adresse er Agmund Bolts vei 24 – 64.

Plassering av fjernvarmerør på eiendommen fremgår av vedlagt kart datert 12.01.2011

---

1. Generelt

Grunneieren gir herved Røreier vederlagsfri rett til bygging, drift, vedlikehold, fornyelse og adkomst til ovennevnte røranlegg på eiendommen.

2. Røreiers rettigheter og plikter

Røreier har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av røranlegget dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller vesentlige ulemper for grunneier.

Røreier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier eller eiendommen som måtte oppstå som følge av Røreiers transport og ferdsel. Røreier plikter å foreta opprydding på anleggstedet for tiltak initiert av Røreier.

3. Grunneierens rettigheter og plikter

Dersom grunneier ønsker røranlegget flyttet innenfor eiendommen, vil Røreier bære kostnadene med eventuell flytting/omlegging. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer e.l.). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet rørtrasé på eiendommen og flytting av rør skal gjennomføres innen rimelig tid.

Før bygningsmessige endringer, nedslåing av påler, graving m.v. iverksettes nær røranlegget, skal Grunneier varsle Røreier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til røranlegget. Kostnader Røreier har ved å bistå Grunneier med dette, bæres av Røreier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysningsgjenpart.

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen for røreiers regning.

Sted:	Oslo	Dato:	23/1-11

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	HEIDI SCHAU-ANDRUM
Grunneier 2 signatur:	Anne-Katrin Turn
(Blokkbokst.):	ANNE-KATRIN TURN

Sted:	Oslo	Dato:	1/2 - 2011

Hafslund Fjernvarme NO 977 296 919 MVA	
Leder signatur:	Øyvind Nilsen
(Blokkbokst.):	Øyvind Nilsen
Saksbehandler:	Alexander Midtsø
(Blokkbokst.):	ALEXANDER MIDTSØ

Dokn: 95496 Tinglyst: 04.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 4


58
56
54
52
50
091/99
Strømsveien 131
1:335
A4
12/01/2011
Hafslund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

~~Fødselsnr~~/Org.nr. 9 5 2 4 2 7 5 1 2 - - Teisen Vest borettslag

ERKLÆRING

vedrørende

Teisen Vest borettslag

Eiendom : **Gnr 132 Bnr 71**
Agmund Bolts vei 1- 64 i Oslo

Saksnummer : **200813949**
Type byggverk : **Støyskjerm**

Tiltakshaver : **Obos Prosjekt AS**

Den 29.04.2009 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 11,1 meter fra midt regulert Tvetenveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 11/6-09

Doknr: 697280 Tinglyst: 21.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kunnitt Engesæt
Eiers underskrift

16 07 74 [redacted]
Fødselsnr.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Doknr: 957730 Tinglyst: 26.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

Hafslund Fjernvarme AS
(Org. nr. 977 296 919)

og

Teisen Vest borettslag
(Org. nr. 952 433 542)

om framføring av fjernvarmerør.

Teisen Vest borettslag - som eier av gnr. 132, bnr. 71 i Oslo kommune – gir herved Hafslund Fjernvarme en tidsubegrenset tillatelse til vederlagsfritt å legge fjernvarmerør - 2 x DN 500 (utvendig dimensjon 710 mm) i grunnen over eiendommen slik som vist på vedlagte tegning. I grøften medlegges kabelrør for planlagt signaloverføring i forbindelse med drift av fjernvarmeanlegget. Retten omfatter også senere vedlikehold og fornyelser.

Rørtraséens plassering på eiendommen er som vist med rød-blå strek på vedlagte tegning nr. 205-A. Rørtraséens lengde over eiendommen er ca. 50 meter.

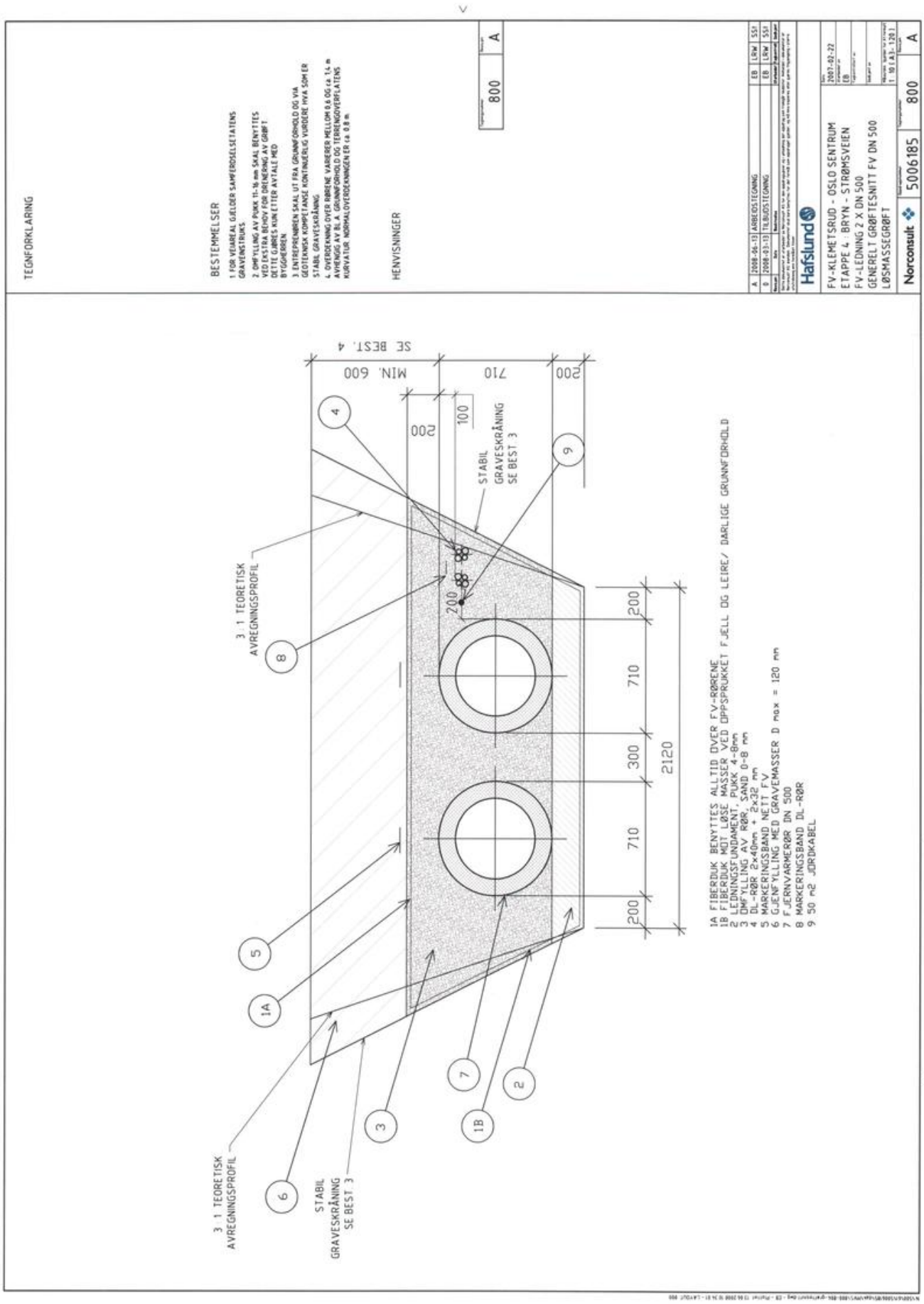
Eiendommen vil bli tilbakeført i samme stand som før arbeidene startet så snart anleggsarbeidene er avsluttet.

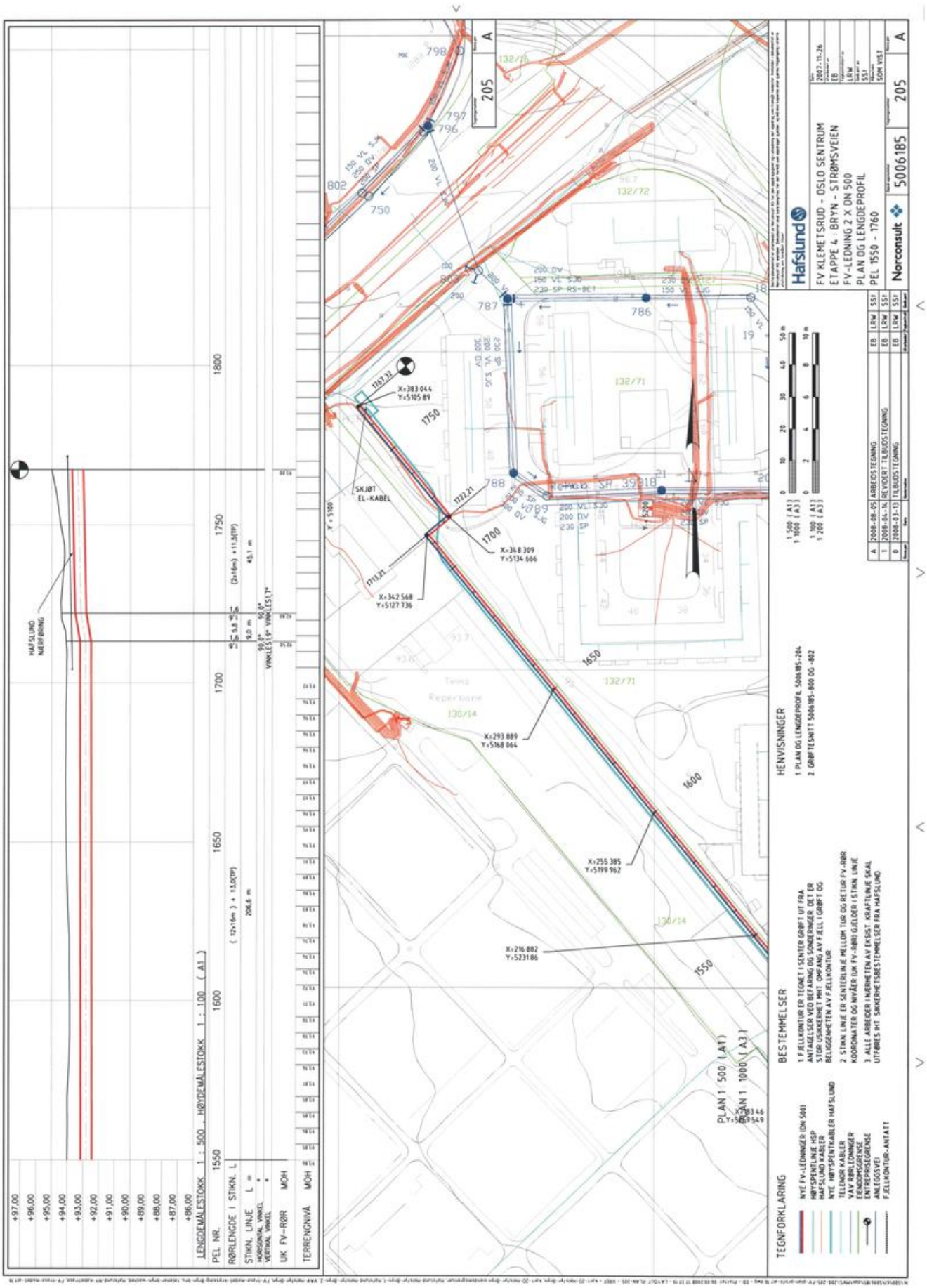
Dersom det senere blir nødvendig med vedlikehold eller fornyelse av fjernvarmerørene, har Hafslund Fjernvarme rett til nødvendig tilkomst for å utføre slikt vedlikehold. Planlagte vedlikeholdsarbeider skal så vidt mulig varsles god tid i forveien, og skal utføres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for eiendomsinnehaveren. Eiendommen vil bli tilbakeført i samme stand som før arbeidene startet så snart vedlikeholdet er avsluttet.

For å hindre fremtidige skader må eventuelle anleggs- og/eller bygningsmessige arbeider i nærheten av fjernvarmerørene varsles til Hafslund Fjernvarme i rimelig tid på forhånd slik at påvisning kan finne sted.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart. Tinglysing bekostes av Hafslund Fjernvarme.

Avtalen kan kun slettes av begge parter i fellesskap.


TEGNFORKLARING
BESTEMMELSER
1 FOR VEIAREAL GJELDER SAMFERDSELSETATENS GRAVEINSTRUKS
2 OMFYLLING AV PUKK 11-16 mm SKAL BENYTTES VED EKSTRA BEHOV FOR DRENERING AV GRØFT DETTE GJØRES KUN ETTER AVTALE MED BYGGHERREN
3 ENTREPRENØREN SKAL UT FRA GRUNNFORHOLD OG VIA GEOTEKNISK KOMPETANSE KONTINUERLIG VURDERE HVA SOM ER STABIL GRAVESKRÅNING
4 OVERDEKNING OVER RØRENE VARIERER MELLOM 0.6 OG ca 1.4 m AVHENGIG AV BLA. GRUNNFORHOLD OG TERRENGOVERFLATENS KURVATUR. NORMALOVERDEKNINGEN ER ca 0.8 m
HENVISNINGER
800
A
A 2008-06-19 ARBEIDSTEGNING EB LRW SSY
0 2008-03-19 TILBUDSTEGNING EB LRW SSY
Hafslund
FV-KLEMETSRUD - OSLO SENTRUM
ETAPPE 4 : BRYN - STRØMSVEIEN
FV-LEDNING 2 X DN 500
GENERELT GRØFTESNITT FV DN 500
LØSMASSEGRØFT
Norconsult
5006185
800
A
SE BEST. 4
MIN. 600
710
200
100
STABIL GRAVESKRÅNING SE BEST 3
3:1 TEORETISK AVREGNINGSPROFIL
200
710
300
710
200
2120
1A FIBERDUK BENYTTES ALLTID OVER FV-RØRENE
1B FIBERDUK MOT LØSE MASSER VED OPPSPRUKKET FJELL OG LEIRE/ DÅRLIGE GRUNNFORHOLD
2 LEDNINGSFUNDAMENT, PUKK 4-8mm
3 OMFYLLING AV RØR, SAND 0-8 mm
4 DL-RØR 2x40mm + 2x32 mm
5 MARKERINGSBÅND NETT FV
6 GJENFYLLING MED GRAVEMASSER D max = 120 mm
7 FJERNVARMERØR DN 500
8 MARKERINGSBÅND DL-RØR
9 50 m2 JORDKABEL


LENGDEMÅLESTOKK 1 : 500 HØYDEMÅLESTOKK 1 : 100 (A1)
PEL NR. 1550 1600 1650 1700 1750 1800
RØRLENGDE I STIKN. L
STIKN. LINJE L =
HORISONTAL VINKEL
VERTIKAL VINKEL
UK FV-RØR MOH.
TERRENGNIVÅ MOH.
+97,00
+96,00
+95,00
+94,00
+93,00
+92,00
+91,00
+90,00
+89,00
+88,00
+87,00
+86,00
HAFSLUND NÆRBRING
(12x16m) + 13,0(TYP)
206,6 m
(2x16m) +11,5(TYP)
45,1 m
9,0 m
90,0° VINKELS(TYP) VINKELS(TYP)
TEGNFORKLARING
NYE FV-LEDNINGER (DN 500)
HØYSPENTLINJE HSP
HAFSLUND KABLER
NYE HØYSPENTKABLER HAFSLUND
TELENOR KABLER
VAV RØRLEDNINGER
EIENDOMSGRENSE
ENTREPRISEGRENSE
ANLEGGSVEI
FJELLKONTUR-ANTATT
BESTEMMELSER
1. FJELLKONTUR ER TEGNET I SENTER GRØFT UT FRA ANTAGELSER VED BEFARING OG SONDERINGER. DET ER STOR USIKKERHET MHT OMFANG AV FJELL I GRØFT OG BELIGGENHETEN AV FJELLKONTUR
2. STIKN. LINJE ER SENTERLINJE MELLOM TUR OG RETUR FV-RØR KOORDINATER OG NIVÅER (UK FV-RØR) GJELDER I STIKN. LINJE
3. ALLE ARBEIDER I NÆRHETEN AV EKSIST. KRAFTLINJE SKAL UTFØRES HT. SIKKERHETSBESTEMMELSER FRA HAFSLUND
HENVISNINGER
1. PLAN OG LENGDEPROFIL 5006185-204
2. GRØFTESNITT 5006185-800 OG -802
PLAN 1 : 500 (A1)
PLAN 1 : 1000 (A3)
X=383 044 Y=5105 89
SKJØT EL-KABEL
X=342 568 Y=5127 736
X=348 309 Y=5134 666
X=293 889 Y=5168 064
X=255 385 Y=5199 962
X=216 882 Y=5231 86
X=183 46 Y=5259 549
SP 39218
A 2008-08-05 ARBEIDSTEGNING EB LRW SST
1 2008-04-14 REVIDERT TILBUDSTEGNING EB LRW SST
0 2008-03-13 TILBUDSTEGNING EB LRW SST
Hafslund
FV KLEMETSRUD - OSLO SENTRUM
ETAPPE 4 BRYN - STRØMSVEIEN
FV-LEDNING 2 X DN 500
PLAN OG LENGDEPROFIL
PEL 1550 - 1760
Norconsult
5006185
205
A
2007-11-26
EB
LRW
SST
SOM VIST

Nettst.nr. 5385

AGBOKFØRT
09.SEP.86 055650
BYSKRIVEREN I OSLO

K O N T R A K T

mellom Borettslaget Teisen A/S som eier av gnr. 132 bnr. 71, nedenfor benevnt eier og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning nr. 1-19999, datert 25.11.85 OL bekoster og eier stasjonen.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l. som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige og innvendige vedlikehold hviler på OL.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering, uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 28.jan.1986.

Eier:
Borettslaget Teisen Vest
Agm.Bolts vei
Ole Thorstensen
Leif O.Roalsø

Oslo Lysverker:

Knut Finstad
Knut Finstad
avd.ingeniør

Per A.Løkke
Per A. Løkke
avd.ingeniør

./.

Avskriftens riktighet bekreftes
YW

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

BORETTSLAGET TEISEN VEST

den grunn som inngår i
gnr. 132 og 138
bnr. 71, 52 og 62
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 538 319,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 042992

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN
Asbjørn Schei /s/

BORETTSLAGET TEISEN VEST

Ole Thorstensen /s/ Leif O. Roalsø /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

4/A127

2934

18 FEB. 1972

Godkjent av Justisdepartementet til innbefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)				Født (dato og år)
Borettslaget Teisen Vest				
Eier av (gårdsnavn)	G.nr. 138	Br.nr. 52		Kommune
Agm. Bolts vei 14	132-138	71-62		Oslo

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	147 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

147 m. innmark	à kr. 0,35	= kr.	51,45
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
		I alt kr.	51,45

Summen med bokstaver: Kroner femtien 45/100 som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Oslo 8 desember 1971
Sted, dato årstall

For Televerket

K. Hovind
Underskrift

S. Gulbrandsen
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Televerkets noteringer

Offisielt titel på anlegget	Linjeseksjon
A127 Oslo - Lillestrøm	Furuseth - Helsfyr

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjøiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Stemplet for kr. 10,-
den 13.2.74 av byskriveren.

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 24 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411045-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGMUND BOLTS VEI 24	Eiendom:	132/71
Tiltakshaver:	Teisen Vest brl. v/Thor-Vidar Ilje	Adresse:	Agmund Boltsvei 23, 0664 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - AGMUND BOLTS VEI 24-52

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (rehabilitering av bad) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til:Teisen Vest brl. v/Thor-Vidar Ilje, Agmund Boltsvei 23, 0664, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nettst.nr. 5385

TINGLYST
09.SEP.86 055650
BYSKRIVEREN I OSLO

K O N T R A K T

mellom Borettslaget Teisen A/S som eier av gnr. 132 bnr. 71, nedenfor benevnt eier og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning nr. 1-19999, datert 25.11.85 OL bekoster og eier stasjonen.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l. som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige og innvendige vedlikehold hviler på OL.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering, uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 28.jan.1986.

Eier:
Borettslaget Teisen Vest
Agm.Bolts vei
Ole Thorstensen
Leif O.Roalsø

Oslo Lysverker:

Knut Finstad
Knut Finstad
avd.ingeniør

Per A.Løkke
Per A. Løkke
avd.ingeniør

./.

Avskriftens riktighet bekreftes
YW

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 23.juni 1986.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Velkommen til

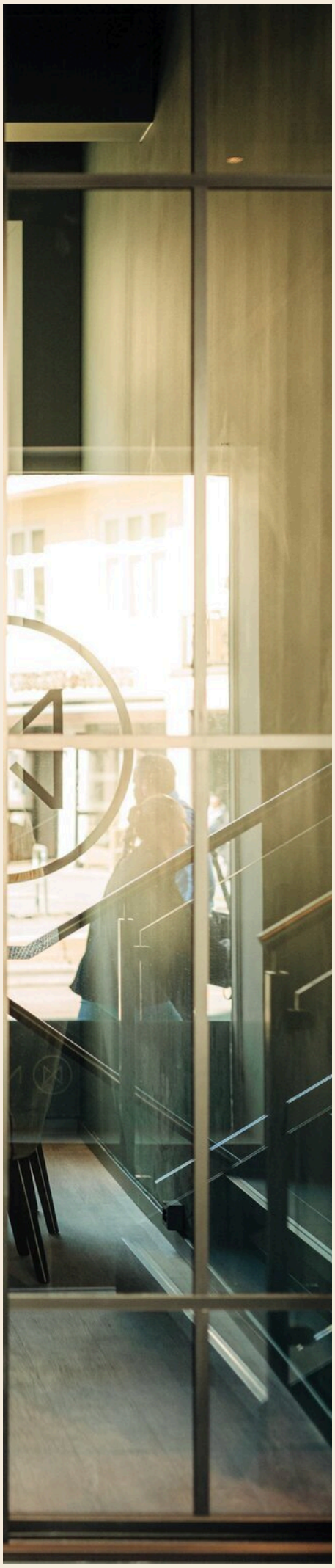
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Agmund Bolts vei 42 0664 OSLO
Matrikkel: Gnr 132, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848