

Teisenveien 3B



Velkommen til

Teisenveien 3B



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

TEISEN

Mulighetsrik 2-roms selveierleilighet - Innglasset balkong - Parkering* - Oppussingsobjekt - Sentralt og etterspurt

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 806,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1972

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Teisenveien 3B, en mulighetsrik 2-roms selveierleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på populære Teisen. Leiligheten har blant annet en innglasset balkong på hele 7 m^2, som kan benyttes året rundt. Her bor du med kort vei til både turmuligheter, kollektivtransport og det du trenger i en travel hverdag.

- Kjellerbod
- Dyrehold er tillatt
- Oppussingsobjekt med mye potensial
- Nærhet til Tveita senter med alt en trenger i hverdagen
- Innglasset balkong på 7 m^2, med god plass til diverse utemøbler
- Sameiet har 28 parkeringsplasser til fri benyttelse m/lademuligheter
- Et perfekt valg for førstegangskjøpere, pendlere eller som investeringsobjekt
- Nærhet til en rekke flotte turmuligheter, samt butikker og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

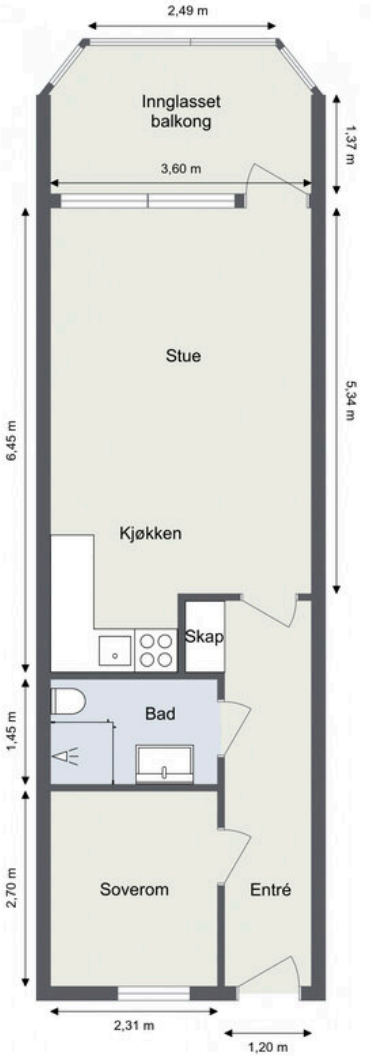
BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	2 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom.
BRA-b: 7 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Plantegning.






















SIMPLICITY


SIMPLICITY












Privat parkering



Ditt nye nabolag!

Teisen

Teisenveien 3B har en sentral plassering i et område som gjør hverdagen enkel og forutsigbar. Her finner du dagligvarebutikker, treningssenter, kaféer og servicetilbud innen gangavstand. Kollektivtransporten er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten, noe som gir rask og enkel reise til sentrum og andre deler av byen.

For deg som kjøper bolig for første gang, er dette et område som tilbyr både praktisk beliggenhet og et godt utgangspunkt for en aktiv og sosial livsstil. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, med både Joker Teisen, Matkroken og Rema 1000 like i nærheten. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Tveita senter kun få minutter unna, med rundt 70 butikker, spisesteder og servicetilbud samlet under ett tak. I tillegg er det kort vei til Bryn senter, som tilbyr en god miks av handel og nødvendige tjenester i hverdagen.

Teisen og nærområdet byr på flere gode muligheter for trening og fysisk aktivitet. Du finner flere treningssentre i gangavstand, som tilbyr alt fra styrketrening og gruppetimer til yoga og kampsport. I tillegg finnes det offentlige idrettsanlegg og flerbrukshaller som gir mulighet for lagidrett og andre aktiviteter. For den som foretrekker utendørs trening, er områdene rundt Østensjøvannet og Alnaparken populære for jogging, sykling og turgåing. Det finnes også oppmerkede løpe- og turstier som gjør det enkelt å holde formen ved like i naturskjønne omgivelser. Dette gjør Teisen til et område som passer godt for deg som ønsker en aktiv livsstil med mange valgmuligheter, både innendørs og ute. Beliggenheten gir deg både fleksibilitet og tilgjengelighet, noe som gjør dette til et smart valg for deg som vil etablere deg med egen bolig i byen.



Studiesteder

Fra Teisenveien 3B har du enkel tilgang til flere av Oslos største studiesteder. Med kort vei til både buss, T-bane og tog kommer du raskt til Universitetet i Oslo (UiO) på Blindern, OsloMet i sentrum, samt andre utdanningsinstitusjoner i byen. Bryn togstasjon ligger også i gang- eller sykkelavstand, og gir gode forbindelser til OsloMet sine campus på Kjeller og Lillestrøm. Dette gjør Teisenveien 3B til et praktisk valg for studenter som ønsker en bolig med gode transportmuligheter til sine læresteder.

Teisenveien 3B

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 220 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	**8 min** 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	**19 min** 1.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	**24 min** 1.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**19 min** 1.6 km
Valle Hovin videregående skole	**12 min**
Kuben videregående skole	**16 min**

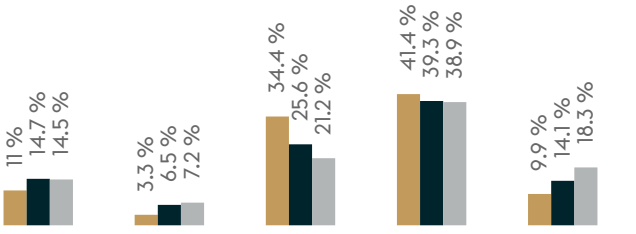
Offentlig transport

Ulvenkrysset Totalt 14 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	**15 min** 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	**17 min** 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**7 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 6.7 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år... 181 barn	**1 min** 0.1 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	**9 min** 0.8 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	**11 min** 0.9 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

Teisenparken balløkke	4 min
Youngslunden ballplass	6 min
EVO Teisen	11 min
FitnessXpress Intility Arena	12 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 2025

Informasjon

Teisenveien 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0483/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Teisenveien 3B, 0664 OSLO
Gnr 132, bnr 9, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Astrid Fimland
Nils Jørgen Fimland
Silje Fimland

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom.
BRA-b: 7 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 2 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, Stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong, bad og soverom.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2 kvm.
I tillegg er det et fellesrom i kjelleren til bruk for oppbevaring av sykler og sportsutstyr.
Fellesvaskeri i kjeller.
Boligselskapet har 28 parkeringsplasser til fri benyttelse. Det ble etablert ladeanlegg for el/hybridbil i 2021. Ingen har faste plasser.

Entré
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og innbydende entré.

Stue
Stuen ligger i en praktisk åpen løsning med kjøkkenet - perfekt for sosiale sammenkomster! Planløsningen gjør den enkel og innrede og kan enkelt deles inn i flere soner. De store vindusflatene skaper en lys og luftig atmosfære. Utgang til boligens balkong fra stuen som oppleves som en forlengelse av stuen på sommertidene.

Kjøkken
Funksjonelt kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator og integrert oppvaskmaskin gjør det praktisk i hverdagen. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og gir gode muligheter for å sette ditt eget preg eller oppgradere etter behov.

Baderom
Praktisk baderom - utstyrt med baderomsinnredning med glatte fronter, speilskap, dusjkabinett, gulvstående toalett og servant i helstøpt plate. Badet fremstår funksjonelt, men gir gode muligheter for oppgradering og tilpasning etter egen smak.

Soverom
Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende soveromsmøblement. Stor vindusflate som skaper en luftig atmosfære. Et ideelt sted for ro og avslapning.

Balkong
Leiligheten har en innglasset balkong på cirka 7 kvadratmeter med adkomst fra stuen. Innglassingen skjermer godt mot vær og vind, og gjør at balkongen kan brukes store deler av året. Her er det plass til sittegruppe og grill. Balkongen fungerer som en lun og trivelig forlengelse av stuen.

Standard

Leiligheten har en eldre standard og fremstår som et oppussingsobjekt med stort potensial. Med oppgraderinger kan boligen tilpasses etter egne ønsker og behov,

og bli et hjem som virkelig speiler din personlige stil.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra IKEA.

Våtrom:
Badets hovedkonstruksjoner og sluk er fra byggeåret. Gulvene er vinylbelegg med oppbrett på veggen og klemt i sluket. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Vegger er malt glassfiberstrie. Vannrør i kobber. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusjkabinett, gulvstående klosett og servant i helstøpt plate.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av ukjent dato, montert i benkeskap på kjøkkenet.
- Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles oppgang.
- Elektrisk oppvarming med panelovner. Stråleovn i badet.
- Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
- Avløpsrør i plast og støpejern.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Spesielle observasjoner
Tilstandsvurdering: Det er eternittplater utvendig på veggen mot balkongen. Eternittplater var vanlig å benytte som utvendig kledning da bygningen ble oppført. Normalt inneholder disse platene asbest. Det er ikke kjent om det er noen plan for utskifting av platene i sameiet, eller om ansvaret ligger på hver seksjonseier. I etterkant av byggeåret har balkongen blitt innglasset, som kan medføre at fibre fra platene ikke luftes like godt ut i friluft. Det anbefales at ny eier undersøker forholdet rundt dette, og eventuelt får platene skiftet ut.

- Vinduer
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

- Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter

mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Varmtvann
Tilstandsvurdering: Berederen er skiftet på et tidspunkt, men alder er ukjent. Tilstandsgrad 2 er gitt, da det ikke er mulig å verifisere alderen uten å demontere en plate i kjøkkeninnredningen.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Det er ventil på veggen i stuen og kjøkkenet. Det er ingen trekk og kjenne i disse, så det er litt usikkert hvor de leder eller om de trekker ut. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Elektrisk oppvarming
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Kjøkkeninnredning
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

- Innvendige overflater - Gulv
Tilstandsvurdering: Gulvene har slitasje.

- Innvendige overflater - Vegger
Tilstandsvurdering: Normal slitasje.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad
Tilstandsvurdering: Badets hovedkonstruksjoner er av eldre dato. Sluket er fra byggeåret, og det er derfor ikke tilstrekkelig kvalitet på vanntett sjikt i overgang sluk og øvrig del av gulvet. Badet bør rehabiliteres for å unngå risiko for fremtidige fuktskader.

Utbedringskostnad: kr. 200 000-300 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Det er benyttet fuktindikator på gulvet rundt sluket, og veggene. Det ble ikke påvist indikasjoner på fuktighet. Dette er en mer nøyaktig målemetode enn hulltaking når det er disse overflatene i badet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiet disponerer 28 parkeringsplasser som beboerne fritt kan benytte – her er det ingen faste plasser, noe som gir stor fleksibilitet i hverdagen. I tillegg har boligsameiet et moderne ladeanlegg for både elbiler og hybridbiler, som gjør det enkelt å lade hjemme.
Parkering skal skje i ytterkant av gårdsplassen såfremt det finnes ledige plasser der. Parkering inntil husveggene skal unngås. Det skal ikke parkeres foran felles innganger, og ikke foran søppel- og papirkontainere. Biler skal ikke parkeres ved hjørnet av blokk C/D slik at de sperrer for gjennomkjøring.
Alle parkerte biler skal ha sameiets parkeringsoblat lett synlig plassert for eventuell kontroll.

Gjesteparkering kan foregå i inntil 3 dagen, med sameiets gjesteparkerings oblat lett synlig for kontroll.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Boligen er oppført i 1972.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med utvendig teglstein og fasadeplater.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong. Adkomst til boligen via utvendig svalgang.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1971.
- Vindu i tre med doble glass i koblet utførelse på soverommet.
- Ytterdør med glassfelt fra byggeåret.
- Dobbel balkongdør i koblet utførelse.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 7 m². Dekke i betong. Rekkverk i metall og glass. Balkongen er innglasset med enkle skyveglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
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 via panelovner. Stråleovn på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oversikt over strømkostnader.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 806,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 806,00,-

Herav:
Felleskostnad areal 1 662,00
Felleskostnad likt 2 144,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over faste

løpende kostnader.
Kjøper må regne med faste løpende kostnader som for eksempel:
- Felleskostnader kr. 3.806,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm.
- Innboforsikring.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 681 811,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 727 243,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Teisenveien 3, orgnr. 996906086

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 53 seksjoner
- Det er fellesvaskeri i sameiet. Vaskeriet har åpningstider, se husordensregler for mer informasjon.
- Fellesrom i kjeller er beregnet for sykler, barnevogner og sportsartikler.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:
Styrets arbeid 2023-2024:
Oppgradering av sameiet sitt VVS-anlegg har blitt fullført Q2 2023.
VVS Anlegg består nå av nedenstående oppgradert anlegg:
- Ny septiktank
- Ny septikpumpe og kvern
- Nytt avløpsrør fra boligblokk frem til offentlig avløp i Teisenveien
- Nytt rør for tilførsel av vann fra offentlig i Teisenveien med ny stoppekran ute.
- Alle avløpsrør i boligblokk er rørfornyet fra septiktank frem til sluk i bad.
- Flere toaletter og rør seksjoner i forbindelse med rørfornying blitt byttet ut, dette er belastet/betalt av seksjonseiere i de ulike seksjoner.
Dette arbeid skal videre fremover bidra til å unngå lekkasjer fra sameiet sine rør. De er allikevel oppdaget mindre vanngjennomtrenginger, dette er i hovedsak vann fra bad som ikke har membran på bad og som allikevel dusjer direkte på badegulv. Derfor, Dusjer på baderom skal ha dusjkabinett med eget avløp!

Elbilladeanlegg:
Boligsameiet Teisenveien 3 har eget ladeanlegg for EL-biler og Hybrid biler. Ladeanlegget eies av boligsameiet men fakturering og drift er satt ut til Circle K. Dette innebærer at Boligsameiet er ansvarlig for likviditet på lading (Eget strøm abonnement for Boligsameiet Teisenveien 3) samt godkjenning av tilgang og pris til brukere.

Når likviditet er oppnådd hos Circle K utbetales overskudd av ladeinntekter til Boligsameiet Teisenveien 3, se regnskap. Situasjonen i 2023 på likviditet mot Circle K var at abonnenter/sameier-e ikke hadde betalt inn utestående til Circle K, dette medførte at overskudd ikke ble betalt ut før styret fikk ryddet opp i dette. Dette har da blitt utbetalt fra Circle K ved årsslutt 2023

De viktigste saker i perioden:
- Tømming og rens av kloakk tank er utført vår og høst 2023.
- Parkeringsordning har vært videreført.
- Justering av felleskostnader for 2023 fra og 2 halvår Rentekostnader på lån.
- Innkreving av felleskostnader i 2023 er utført av OBOS til konto 9820 37 99187
- Rørfornying av alle avløpsrør avsluttet i Q2 2023

Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistrivsel, rotter og ekstra arbeid for sameiet.

Annen Informasjon
- Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143
- Boligsameiet Teisenveien 3 har en Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Opplys om Rammeavtale ved kontakt.
- Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale med Anticimex A/S om skadedyr kontroll.
- Boligsameiet Teisenveien 3 har vaktmester avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.

Innflyttningsgebyr kreves inn av styret ved innflytting (p.t. 18.2.2021 kr 1000).

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ett felles lån:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208018752
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 4 587 651,00
Andelens restsaldo: 69 833,60
Andelens kapitalkostnader: 592,72
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 833,60,-, pr. 12.08.2025.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om

fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik:
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som sett i note 3. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023:
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 28 930. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 8 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 430 000 til vedlikehold som omfatter generelt vedlikehold samt avsetning til 2 stk nye hoveddører til oppgang A/B og C/D Kommunale avgifter i Oslo kommune Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring:
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Teisenveien 3.

Lån:
Boligsameiet Teisenveien 3 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Ved dyrehold (hunder, katter m.v.) er eieren erstatningspliktig for enhver skade

dyret måtte påføre person eller Sameiet. Hund skal føres i bånd innenfor alle fellesarealer i Teisenveien 3. Fellesarealer omfatter alle utendørsarealer, fellesrom, trapper og gangveier i hver etasje. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på utendørsarealer må straks fjernes. Dersom dyret tisser eller legger fra seg ekskrementer i fellesrom, på innvendige/utvendige trapper, eller på gangveier i etasjene, må dette straks fjernes og det aktuelle området vaskes av eier eller passer av dyret.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, støy eller på annen måte er til ulempe for beboere, skal eieren fjerne dyret fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klagerne oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i Sameiet etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Oppstår et spesielt vanskelig tilfelle, avgjøres klagen på Sameiermøte (ordinært eller ekstraordinært).

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81757363

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 532 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Teisenveien 3B har en sentral plassering i et område som gjør hverdagen enkel og forutsigbar. Her finner du dagligvarebutikker, treningssenter, kaféer og servicetilbud innen gangavstand. Kollektivtransporten er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten, noe som gir rask og enkel reise til sentrum og andre deler av byen.

For deg som kjøper bolig for første gang, er dette et område som tilbyr både praktisk beliggenhet og et godt utgangspunkt for en aktiv og sosial livsstil. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, med både Joker Teisen, Matkroken og Rema 1000 like i nærheten. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Tveita senter kun få minutter unna, med rundt 70 butikker, spisesteder og servicetilbud samlet under ett tak. I tillegg er det kort vei til Bryn senter, som tilbyr en god miks av handel og nødvendige tjenester i hverdagen.

Teisen og nærområdet byr på flere gode muligheter for trening og fysisk aktivitet. Du finner flere treningssentre i gangavstand, som tilbyr alt fra styrketrening og gruppetimer til yoga og kampsport. I tillegg finnes det offentlige idrettsanlegg og flerbrukshaller som gir mulighet for lagidrett og andre aktiviteter. For den som

foretrekker utendørs trening, er områdene rundt Østensjøvannet og Alnaparken populære for jogging, sykling og turgåing. Det finnes også oppmerkede løpe- og turstier som gjør det enkelt å holde formen ved like i naturskjønne omgivelser. Dette gjør Teisen til et område som passer godt for deg som ønsker en aktiv livsstil med mange valgmuligheter, både innendørs og ute. Beliggenheten gir deg både fleksibilitet og tilgjengelighet, noe som gjør dette til et smart valg for deg som vil etablere deg med egen bolig i byen.

Studiesteder

Fra Teisenveien 3B har du enkel tilgang til flere av Oslos største studiesteder. Med kort vei til både buss, T-bane og tog kommer du raskt til Universitetet i Oslo (UiO) på Blindern, OsloMet i sentrum, samt andre utdanningsinstitusjoner i byen. Bryn togstasjon ligger også i gang- eller sykkelavstand, og gir gode forbindelser til OsloMet sine campus på Kjeller og Lillestrøm. Dette gjør Teisenveien 3B til et praktisk valg for studenter som ønsker en bolig med gode transportmuligheter til sine læresteder.

Offentlig kommunikasjon

Her har du et av Oslos beste kollektivknutepunkter innen rekkevidde – buss, trikk, T-bane og tog sørger for enkel transport i alle retninger. Fra nærmeste bussholdeplass er det hyppige avganger til sentrum, og på Helsfyr stasjon finner du T-banens linje 1, 2, 3 og 4 som tar deg raskt til både øst, vest og sentrum. Bryn togstasjon ligger også i gang- eller sykkelavstand og gir direkte forbindelse til blant annet Lillestrøm og Oslo S. For de som reiser mye, er det verdt å merke seg at flybussens linjer passerer nærområdet, og at adkomsten til E6 og Ring 3 er svært enkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hybelblokk, datert 13.01.1975.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at dagens soverom er originalt tegnet inn som tekjøkken i de godkjente byggetegningene. Endringen av bruket av rommet har gått fra varig opphold til varig opphold og endringen er således ikke søknadspliktig. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og endringen er ikke byggemeldt. Det er ikke kjent hvorvidt de tekniske kravene for etablering av kjøkken er oppfylt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Pågående byggesaker i området:
Regnbueveien 2 C - Bruksendring av 1. etasje fra barnehage til bolig
Saksnummer: 202462839 - Byggesak
Mottatt sak: 13.12.2024
Status: Søknad under behandling

Solkroken 4 - Terrengendring, påbygg, bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 201810407 - Byggesak
Mottatt sak: 22.03.2019
Status: Tillatelse gitt

Solkroken 20 - Tilbygg og ombygging av horisontaldelt tomannsbolig til vertikaldelt
Saksnummer: 201308890 - Byggesak
Mottatt sak: 27.06.2013
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Teisenveien 40 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202118881 - Reguleringssak
Mottatt sak: 02.12.2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/132/9/9:
21.10.1898 - Dokumentnr: 903014 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1939 - Dokumentnr: 8737 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1951 - Dokumentnr: 12715 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1957 - Dokumentnr: 2924 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1969 - Dokumentnr: 19504 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1970 - Dokumentnr: 5388 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1971 - Dokumentnr: 5049 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1971 - Dokumentnr: 16229 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:132 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1971 - Dokumentnr: 11089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/53
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 53 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 610,- 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

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 17. august 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Teisenveien 3B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TEISENVEIEN 3 B, 0664 OSLO

Gnr: 132 Bnr: 9 Seksjon: 9
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	07/08/2025
Utskriftsdato:	10/08/2025
Oppdragsnummer:	98015
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjelleren.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje med innglasset balkong.

Standard

Leiligheten holder eldre standard, og har en del slitasje. Kostnader til oppussing bør påregnes.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1973, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Spesielle observasjoner
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Silje Fimland
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Eiers representant Silje Fimland , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 132 Bnr: 9 Seksjon: 9
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	1 / 53
Hjemmelshaver:	Astrid Fimland
Adresse:	Teisenveien 3 B, 0664 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	07/08/2025		Opplysninger gitt av eiers representant under befaringen.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	05/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1973

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	39	39	0
Sum bolig:	39	39	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
3. etasje	39	0	7	0
Sum bolig:	39	2	7	0
Sum BRA:	48			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med utvendig teglstein og fasadeplater.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong. Adkomst til boligen via utvendig svalgang.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er eternittplater utvendig på veggen mot balkongen.

Tilstandsvurdering: Eternittplater var vanlig å benytte som utvendig kledning da bygningen ble oppført. Normalt inneholder disse platene asbest.
Det er ikke kjent om det er noen plan for utskifting av platene i sameiet, eller om ansvaret ligger på hver seksjonseier.
I etterkant av byggeåret har balkongen blitt innglasset, som kan medføre at fibre fra platene ikke luftes like godt ut i friluft. Det anbefales at ny eier undersøker forholdet rundt dette, og eventuelt får platene skiftet ut. TG: 2

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste 5 årene.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1971.
Vindu i tre med doble glass i koblet utførelse på soverommet.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Ytterdør med glassfelt fra byggeåret.
Dobbel balkongdør i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 7 m².
Dekke i betong. Rekkverk i metall og glass.
Balkongen er innglasset med enkle skyveglass.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av ukjent dato, montert i benkeskap på kjøkkenet.
Denne er skiftet i forhold til byggeåer.

Tilstandsvurdering: Berederen er skiftet på et tidspunkt, men alder er ukjent.
Tilstandsgrad 2 er gitt, da det ikke er mulig å verifisere alderen uten å demontere en plate i kjøkkeninnredningen. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Forhold rundt hovedstoppekran er ikke kjent.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Det er noe avtrekk i ventilen på badet, men det er ikke kjent om denne er mekanisk.
Friskluftsventil på ytterveggen i stuen og soverommet.

Tilstandsvurdering: Det er ventil på veggen i stuen og kjøkkenet. Det er ingen trekk og kjenne i disse, så det er litt usikkert hvor de leder eller om de trekker ut. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles oppgang.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Anlegget er i hovedsak fra byggeåret.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Stråleovn i badet.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredning fra IKEA

Tilstandsvurdering:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Gulvene har slitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Innebygget skap i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badets hovedkonstruksjoner og sluk er fra byggeåret.

Gulv:
Vinylbelegg med oppbrett på veggen og klemt i sluket.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Vegger:
Malt glassfiberstrie.

Røropplegg:
Vannrør i kobber.

Tilstandsvurdering: Badets hovedkonstruksjoner er av eldre dato. Sluket er fra byggeåret, og det er derfor ikke tilstrekkelig kvalitet på vanntett sjikt i overgang sluk og øvrig del av gulvet.
Badet bør rehabiliteres for å unngå risiko for fremtidige fuktskader. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-300 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det er benyttet fuktindikator på gulvet rundt sluket, og veggene. Det ble ikke påvist indikasjoner på fuktighet. Dette er en mer nøyaktig målemetode enn hulltaking når det er disse overflatene i badet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fimland, Nils Jørgen	9578-5999-4-1206156	2025-08-15 13:23:06
Fimland, Silje	9578-5992-4-871447	2025-08-15 13:30:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0483/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teisenveien 3B, 0664 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nils Jørgen Fimland, Silje Fimland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameie
Forsikret i: Sameie

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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: 14-0483/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fimland, Silje	2025-08-15	Fimland, Nils Jørgen	2025-08-15

Identifikasjon: bankID Fimland, Silje

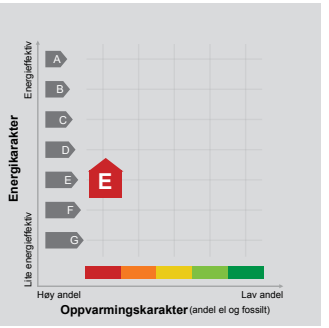
Identifikasjon: bankID Fimland, Nils Jørgen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Teisenveien 3B
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80687176
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-155278
Dato	14.08.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sisilie Berg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.berg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0483/25 . Vår ref.: 2693-1-09 Dato: 12.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Teisenveien 3
Organisasjonsnr:	996906086
Seksjonseier:	Fimland (bo), Odd Ståle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Teisenveien 3 B, 0664 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	132
Bnr.	9

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81757363.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Boligselskapet har 28 parkeringsplasser til fri benyttelse. Det ble etablert ladeanlegg for el/hybridbil 2021. Ingen har faste plasser. Feste tomt. Innflyttningsgebyr kreves inn av styret ved innflytting (p.t. 18.2.2021 kr 1000). Gjensidige polisenr. 81757363 Telia leverer basic nett og tv-kanaler, kundenr. 90990143

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208018752
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	4 587 651,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 806,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad areal	1 662,00	
Felleskostnad likt	2 144,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	599,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 715,-
Annen formue:	4 831,-
Gjeld:	71 161,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208018752
Restsaldo:	69 833,60
Kapitalkostnader:	592,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 833,60,-, 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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jarle Skarstein, e-post: boligsameiet-teisenveien-3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 er kr 6 570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2693
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

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:
30. april 2025 kl. 18:00, Lokalet, Frelsesarmeen.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avtale med Securitas
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

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

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2693 Styrets arbeid.pdf
2. s 2693 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 111 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 111 000.

Sak 7

Avtale med Securitas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med støy og uønsket 'besøk' i Teisenveien 3 kan vi inngå avtale med Securitas for kontroll av sameiet sin parkeringsplass og område rundt boligblokk.

Securitas vil med denne avtale ta kontroll runder på sameiet sitt område.

Avtalen gir også sameiet mulighet til å tilkalle Securitas ved spesielle situasjoner, dette da mot tilleggsbetaling.

Avtalen vil også legge grunnlaget for eventuell overvåkning av området og inngangsdører med kamera. Eventuell kameraovervåkning må uansett godkjennes med 2/3 dels flertall av sameiet sine seksjonseiere ved en senere anledning dersom dette skal iverksettes i avtalen.

Beskrivelse og tilbud fra Securitas legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Boligsameiet Teisenveien 3 godkjenner avtale med Securitas om områdekontroll.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nicholas Adrian Mork

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

- Mohammad Musharraf Mehmood
- Tina Furuset
- Yousef Mateen

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

- Dzeko Garcevic

Styrets Rapport for 2024

1. STYRET

Styret har siden Årsmøte 29. April 2024 bestått av:

Styreleder:	Jarle Skarstein
Nestleder:	Khosro Khoshnood
Styremedlem:	Bianka L.N. Harstveit
Varamedlem:	Tiet Hanh Tran
Varamedlem:	-

2. Generelt om Sameiet

2.1 Eiendommen

Selskapet er et eierseksjons sameie med 52 seksjoner. Sameiet eier tomten gnr 132, bnr 9 i Oslo. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 906 086. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

2.2 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel har i driftsåret 2024 blitt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (føring av regnskapet og lovpålagt rapportering til myndighetene) i samarbeid med styret som har utført den daglige, praktiske organisering.

Sameiets revisor er fortsatt BDO AS.

Sameiet sin postadresse i 2024:

S. 2693 Boligsameiet Teisenveien 3
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Faktura adresse: fakturamottak@obos.no

Kontaktperson OBOS:
Margrethe Eggan
Tlf. 22 86 58 56
Mail. margrethe.eggan@obos.no

2.3 Takster og forsikringer

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Styret minner nok en gang om bestemmelsen i vedtektene som krever at den enkelte seksjonseier skal melde fra om skader, umiddelbart og uten opphold, til et av styremedlemmene og om nødvendig selv iverksette nødvendige tiltak for å hindre/redusere følgeskader.

Sensitivity: Internal

3. HMS Internkontrollsystem

3.1 Sameiet er pålagt å ha et internkontrollsystem som sikrer oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- /anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Sjekkliste for internkontroll er blitt sendt ut via Vibbo.

4. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter samt flere mindre møter via telefon, samt i Teisenveien 3. I tillegg har det vert diverse kontakt med styremedlemmene over mail og telefon samt flere uformelle møter. OBOS har tatt ansvar for regnskap, utsending av fakturaer og purringer av felleskostnader.
Gressklipp/vaktmester tjenester har blitt utført av Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.
Att.
Gisle Gustavsen
Tlf. 46 11 46 26
Mail: gisle@oved.no

Det har i perioden vert en HMS gjennomgang med fokus på brann sikkerhet, i denne forbindelse er det montert brannslukkere og røykvarslere i fellesarealer.

Styreleder vil samtidig takke Chimmy Heggland for god hjelp gjennom året 2024.

De viktigste saker i perioden:

4.1 Kontroll, tømming og rens av kloakk tank er utført vår og høst 2024 av Rørleggersentralen.
4.2 Parkeringsordning har vært videreført, uten nye oblater for 2024/25.
4.3 Justering av felleskostnader for 2024 fra og med 1. januar 2025.
4.4 Innkreving av felleskostnader i 2024 er utført av OBOS til konto 9820 37 99187
4.5 Anticimex AS har montert nye feller for mus/rotter

Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistrivsel, rotter og ekstra arbeid for sameiet.

5. Annen Informasjon

5.1 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143
5.2 Boligsameiet Teisenveien 3 har en Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Seksjonseiere har også i denne avtale om rabatt på utførelse av arbeid i seksjonene. **Kontaktpunkt:** Tlf. 23 03 54 00 Ref. Adrian Bach. Opplys om Rammeavtale ved kontakt.
5.3 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale med Anticimex A/S om skadedyr kontroll.
5.4 Boligsameiet Teisenveien 3 har vaktmester avtale med Oslo og Viker Eiendomsdrift AS.
5.5 Boligsameiet Teisenveien 3 er medlem av Huseierenes Landsforbund.
5.6 Boligsameiet Teisenveien 3 har El-bil ladeanlegg som administreres av Plugpay AS.

Sensitivity: Internal

6. Kommentarer til regnskapet

Regnskapet for Boligsameiet Teisenveien 3 presenteres sameiere på årsmøtet etter revisors godkjenning.

7. Budsjett 2025

Budsjett for Boligsameiet Teisenveien 3 sin videre drift i 2025 informeres årsmøtet.

Oslo 04. April 2025

Jarle Skarstein

Styreleder

Khosro Khoshnood	Bianka L.N. Harstveit
Nestleder	Styremedlem

Sensitivity: Internal

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 264 421.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7X8XE-POJJ5-Y8WI7-N70IE-FSU6U-7AMXM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3
ORG.NR. 996 906 086, KUNDENR. 2693

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 530 118	2 228 938	2 530 000	2 648 000
Ladeinntekter EL-bil		2 595	67 417	10 000	10 000
Andre inntekter	3	60 299	84 658	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 593 012**	**2 381 013**	**2 540 000**	**2 658 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-105 000	-100 000	-100 000	-111 000
Avskrivninger	13	0	-4 444	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 862	-11 026	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-103 583	-98 508	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-11 113	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-277 229	-1 403 543	-430 000	-430 000
Forsikringer		-345 637	-318 669	-320 000	-384 000
Festeavgift		-821	-2 463	-2 000	-2 000
Kommunale avgifter	9	-324 935	-278 050	-323 300	-369 000
Energi/fyring		-45 704	-70 011	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 558	-303 281	-321 000	-334 000
Andre driftskostnader	10	-287 785	-263 580	-271 000	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 836 101**	**-2 878 788**	**-1 980 400**	**-2 128 000**
DRIFTSRESULTAT		**756 911**	**-497 775**	**559 600**	**530 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 729	30 439	0	0
Finanskostnader	12	-372 867	-343 424	-346 000	-343 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-338 138**	**-312 986**	**-346 000**	**-343 000**
ÅRSRESULTAT		**418 774**	**-810 761**	**213 600**	**187 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-810 761		
Reduksjon udekket tap		418 774	0		

BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3
ORG.NR. 996 906 086, KUNDENR. 2693

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 478	37 487
Forskuddsbetalte kostnader		335 812	337 790
Andre kortsiktige fordringer		0	59 690
Driftskonto OBOS-banken		0	-364 617
SUM OMLØPSMIDLER		**364 290**	**70 350**
SUM EIENDELER		**364 291**	**70 350**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 401 102	-4 819 876
SUM EGENKAPITAL		**-4 401 102**	**-4 819 876**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 665 524	4 790 946
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 665 524**	**4 790 946**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 760	20 049
Leverandørgjeld		7 346	37 918
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		47 058	0
Påløpte renter		1 899	30 725
Påløpte avdrag		0	10 588
Annen kortsiktig gjeld	16	3 806	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**99 869**	**99 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**364 291**	**70 350**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2025
Styret i Boligsameiet Teisenveien 3

Jarle Skarstein /s/ Khosro Khoshnood /s/ Bianka L. N. Harstveit /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 278 108
Felleskostnader	1 252 010
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 530 118**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon (Circle K)	60 264
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 299**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 862.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 331
Drift/vedlikehold VVS	-36 828
Drift/vedlikehold elektro	-141 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 163
Egenandel forsikring	-10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-1 179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-277 229**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-212 323
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-111 524
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-324 935**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 705
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 642
Annet driftsmateriale	-810
Lyspærer og sikringer	-1 779
Vaktmestertjenester	-154 138
Snørydding	-29 330
Andre fremmede tjenester	-761
Andre kontorkostnader	-6 810
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-4 688
Tap på fordringer,	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-287 785**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	96
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 174
Andre renteinntekter	33 459
SUM FINANSINNTEKTER	**34 729**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-353 683
Renter på leverandørgjeld	-27
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 157
SUM FINANSKOSTNADER	**-372 867**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2020	31 112	
Avskrevet tidligere	-31 111	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	209 054	
Nedbetalt i år	125 422	
		-4 665 524
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 665 524**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye betalt kundefordring	-3 806
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 806**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 2693 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler for Sameiet Teisenveien 3.

1. Husordensreglene gjelder for bruk av sameiets fellesanlegg, samt den enkelte leilighet. Fellesanlegg omfatter alle utendørsarealer, fellesrom og gangveier i hver etasje. Reglene er vedtatt for å gjøre sameiet til et godt og trivlig sted å bo og er et supplement til sameiets vedtekter.

2. Sameieren må uten opphold erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietagere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Oppgjør for slike skader adresseres direkte til leilighetens eier, som må søke regress hos densom har forårsaket skaden.

3. Oppdager sameieren/beboeren skade, feil eller mangler som vedkommende ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han/hun likevel straks å melde forholdet til styrets leder. Styret har rett til adgang til seksjon for kontroll av skader som kan medføre følgeskade på felles eiendom/byggning.

4. Rengjøring av innvendige trapper skal gå på omgang mellom seksjonene. For tiden er dette satt bort til et eksternt firma/tjenesteleverandør.

5. Banking av tepper, sengeklær m.v. må ikke foregå fra balkongvinduer eller adkomstbalkonger.

6. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i henhold til Oslo kommune sine regler for sortering. Posene skal knytes med doble knuter og legges i avfallskontaineren. Papir og papp kastes i egen beholder. Esker/kartonger skal kuttes opp eller trykkes flate. Småelektrisk avfall som lyspærer, lysstoff, batterier, og lignende leveres godkjent returstasjon. Allt annet avfall som for eksempel større tomemballasje, utrangert elektronisk utstyr, møbler, planteavfall etc. leveres på Oslo kommune sine avfallsstasjoner.

7. Det må ikke kastes tekstiler, Q-tips (bommullspinner), sanitetsartikler etc. i toalettene, da dette kan sette husets kloakkpumpe ut av funksjon.
Det skal ikke helles fett i vasken/avløp. Fettet størkner og tetter avløpsrør og kloattpumpen.

8. Vaskeriet er åpent for bruk mandag – fredag kl. 08.00 – 22.00 og lørdag kl. 08.00 til kl. 18.00. Søndager, helligdager og høytidsdager er det stengt.

   Den som har brukt vaskeriet plikter å:

   - Rengjøre maskinene
   - Fjerne lo i tørketrommelens lofilter
   - Fjerne lo i vaskemaskinenes lofilterkasser
   - Tørke opp vannsøl og kaste søppel

9. Fellesrom i kjeller er beregnet for sykler, barnevogner og sportsartikler. Annet utstyr og større gjenstander skal ikke plasseres her. Skulle det unntaksvis være behov for å sette slike ting for en kortere tid i fellesrom, må styret kontaktes på forhånd og gjenstandene merkes med eierens navn og seksjonsnummer.
I kjellerrom, kjelleroppganger og svalganger må det ikke plasseres noe som er til hinder for fri passasje.

10. Bruk av fyrstikker eller bart lys, sigarettrøyking el. er ikke tillatt i innvendige fellesarealer. Lys i boder og i korridoren til bodene skal slukkes etter bruk.

11. Avfall, sigarettstumper og snusposer etc. skal ikke etterlates på sameiets område. Den enkelte beboer skal være behjelpelig med å plukke opp det som måtte være henslengt, og ellers medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

12. Felles inngangsdør skal holdes låst.

13. Etter **kl. 22.00** må radio, TV, musikkanlegg etc. dempes ned og unødvendig støy unngås. Ved spesielle anledninger som kan medføre støy og uro, må berørte naboer varsles i god tid i forveien. (Og med lapp på informasjonstavle i oppgangen)
Ombyggings- og oppussingsarbeid som medfører **betydelig og sjenerende støy** må ikke foregå på søndag, hellig- eller høytidsdager, på lørdager etter 18.00 eller hverdager etter kl. 22.00.

14. Ventilasjonsanleggene i de tre nederste etasjene har luftinntak mot gårdsplassen. All parkering skal derfor skje med eksosrøret vendt bort fra bygningen. Av samme grunn skal tomgangskjøring unngås.

Oppdatert husordensregler per 21. Juli 2016

15. Parkering skal skje i ytterkant av gårdsplassen såfremt det finnes ledige plasser der. Parkering inntil husveggene skal unngås. Det skal ikke parkeres foran felles innganger, og ikke foran søppel- og papirkontainere. Biler skal ikke parkeres ved hjørnet av blokk C/D slik at de sperrer for gjennomkjøring.
Alle parkerte biler skal ha sameiets parkeringsoblat lett synlig plassert for eventuell kontroll. Gjesteparkering kan foregå i inntil 3 dagen, med sameiets gjesteparkerings oblat lett synlig for kontroll.

16. Parkering av lastebil, campingvogn og henger må kun forekomme for kortere tid, såkalt ”gjesteparkering”, og kun etter tilladelse fra styret.

17. Det er ikke tillatt å hensette avskiltet kjøretøy på sameiets område. Langtidsparkering av kjøretøy som ikke er i bruk skal unngås.

18. Det er ikke tillatt med ballspill på gårdsplassen. Styret henviser til Teisen området sine fine tilrettelagte arelaer for ballspill og fritidsaktiviteter.

19. Ved dyrehold (hunder, katter m.v.) er eieren erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller Sameiet. Hund skal føres i bånd innenfor alle fellesarealer i Teisenveien 3. Fellesarealer omfatter alle utendørsarealer, fellesrom, trapper og gangveier i hver etasje.
Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på utendørsarealer må straks fjernes. Dersom dyret tisser eller legger fra seg ekskrementer i fellesrom, på innvendige/utvendige trapper, eller på gangveier i etasjene, må dette straks fjernes og det aktuelle området vaskes av eier eller passer av dyret.

    Dersom det kommer berettiede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, støy eller på annen måte er til ulempe for beboere, skal eieren fjerne dyret fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klagerne oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i Sameiet etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Oppstår et spesielt vanskelig tilfelle, avgjøres klagen på Sameiermøte (ordinært eller ekstraordinært).

20. Det er seksjonseieren sitt ansvar ovenfor styret å sikre at leietaker er informert om, og følger, sameiets bestemmelser i husordensreglene. Sameiets styre skal informeres ved endring/utskifting av beboere i sameier sin seksjon, det påløper et gebyr til eier ved skifte av beboer.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte
den 27. Mai 2021

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Teisenveien 3, og har gårdsnummer 132 og bruksnummer 9 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. juni 1971.

Sameiet består av 53 boligseksjoner, hvorav en er en kjellerseksjon (kjeller under blokk D) eid av sameiet.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Boder utgjør tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken for alle seksjoner er 1/53.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons sameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Boden skal til enhver tid følge seksjonen og kan derfor ikke selges for seg.

Sensitivity: Internal

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. *Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons adresse til styret. Ved skifte av leietaker og ny seksjonseier er seksjonseier pliktig til å betale for kostnader sameiet har i forbindelse med ny beboer, dette i form at et 'innflytter gebyr' som til enhver tid fastsettes av styret.*

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. *Seksjonene kan bare benyttes til boligformål. Alminnelig hjemmekontor og lignende er imidlertid tillatt.*

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler (Trivselsregler) med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne, deres husstand, leietakere og gjester plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Styret bestemmer pris på ladetilgang, samt pris per KWT. Tilgang og lading av biler faktureres etter styret sitt vedtak.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Biler skal, med bakgrunn i eiendommen sitt lufteanlegg, parkeres med eksosrør rettet bort fra bygningen.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sensitivity: Internal

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller kan tilskrives dens areal, fordeles likt på boligseksjonene. Øvrige utgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens areal.

For felles ansvar og forpliktelser pådratt av sameiet, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, lufte- og varme gjenvinnings anlegg, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Sensitivity: Internal

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, også utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for innretninger seksjonseieren har montert/bygget, så som innglassing på terrassen, innkassing, flis legging og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Sensitivity: Internal

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende tiltak som påvirker bebyggelsens eksteriør, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utvendige postkasser og ringeknapper utenfor oppgangene er deler av eksteriøret. Alle seksjonseiere skal til enhver tid ha merket egen inngangsdør, postkasse og dørklokker med beboers navn og leilighetens seksjonsnummer. Postkasse og ringeknapp merkes med skilttype fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Montering av antenner, varmepumper og lignende på sameiet sin bebyggelse, på veranda eller i fellesareal krever godkjenning av styret før eventuell installasjon/montasje kan igangsettes.

Sensitivity: Internal

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sensitivity: Internal

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle styrets forslag til neste års driftsbudsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Sensitivity: Internal

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. En seksjonseier kan kun representere med 2 fullmakter. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

Sensitivity: Internal

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

Sensitivity: Internal

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, en nestleder, ett styremedlem og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen og felles utstyr fullverdiforsikret til enhver tid.

Sensitivity: Internal

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Sensitivity: Internal

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sensitivity: Internal

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

Organisasjonsnummer: 996906086
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Lokalet, Frelsesarmeen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
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:
Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

✓ **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:
Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Nicholas Adrian Mork valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 111 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 111 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Avtale med Securitas

I forbindelse med støy og uønsket 'besøk' i Teisenveien 3 kan vi inngå avtale med Securitas for kontroll av sameiet sin parkeringsplass og område rundt boligblokk.

Securitas vil med denne avtale ta kontroll runder på sameiet sitt område.

Avtalen gir også sameiet mulighet til å tilkalle Securitas ved spesielle situasjoner, dette da mot tilleggsbetaling.

Avtalen vil også legge grunnlaget for eventuell overvåkning av området og inngangsdører med kamera. Eventuell kameraovervåkning må uansett godkjennes med 2/3 dels flertall av sameiet sine seksjonseiere ved en senere anledning dersom dette skal iverksettes i avtalen.

Beskrivelse og tilbud fra Securitas legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Nicholas Adrian Mork

Følgende stilte til valg:
Nicholas Adrian Mork

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Soma Bakker
Tina Furuset

Transaksjon 09222115557545660564 Signert MMKE, PNAM

Følgende stilte til valg:
Soma Bakker
Tina Furuset
Yousef Mateen
Mohammad Musharraf Mehmood

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tiet Hanh Tran
Goro Johanne Tronsmo

Følgende stilte til valg:
Dzeko Garcevic
Tiet Hanh Tran
Goro Johanne Tronsmo

GNR 132 BNR 9

- ADRESSE: Teisenveien 3

MAPPENR: 660101894

- ARB. ART: Konstruksjonstegn.

BYGN.ENH.NR.

OSLO KOMMUNE - SER
BYGNINGSKONTROLLEN

NY BYGNINGSENHET
Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt.

Bl. M-02-1
Bygn.kontr.'s eks.

G.nr.	b.nr.	Parsell	Adresse
132	9		Teisenveien 3 (7396),

Byggherres navn: A/S Exploritas, v/Adv. Arne Gunnrød
Byggherres adr.: Øvre Slottsgt. 18/20, Oslo 1
Ansvarshavendes navn: Siv.ing. Roar Kjeldsen
Ansvarshavendes adr.: Fjellhamarveien 56, 1472, Fjellhamar
Bygningens art: Hybelblokk

Bygningskontrollen ~~opplyser med dato at påvisning av BYGNINGSENHET skal skje og~~ anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet: Bygningskontrollen	dato	sign.
	21/3 95	RB

Returnert Bygningskontrollen: Oppmålingsvesenet	dato	sign.
	18/3 95	MR,

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	KORT-ART	BYGG HERRE
B	01	8068717	01	A

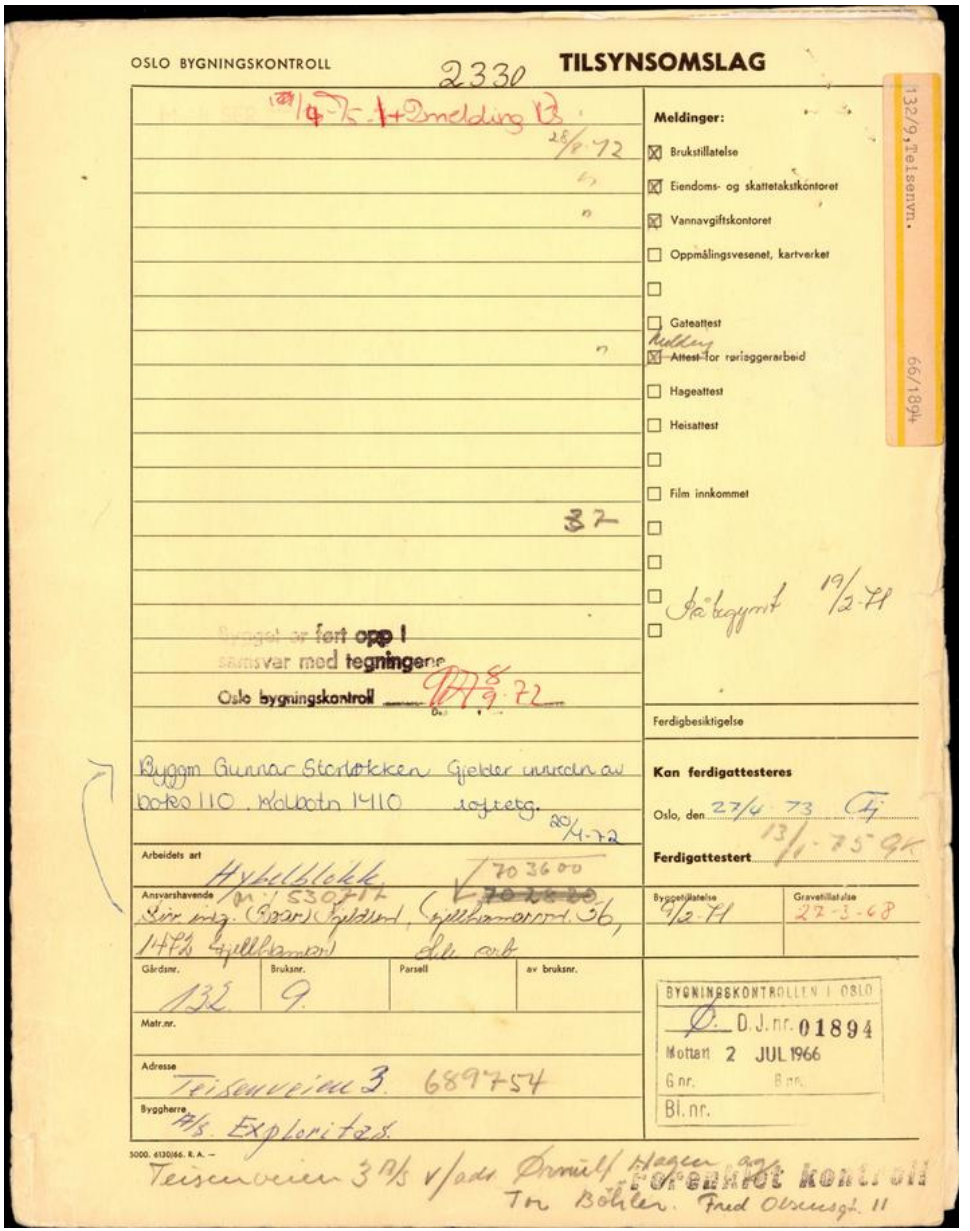
JOURNAL år	JOURNAL nr.	IGANGSATT mnd.	IGANGSATT år	B.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	DATO MELDT SER mnd.	DATO MELDT SER år
66	1894	2	7	106	10	4	95

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	GRUNNENHETSNUMMER b.nr.	GRUNNENHETSNUMMER k. s	MATRIKKELADRESSE gatekode	MATRIKKELADRESSE husnr.	MATRIKKELADRESSE L
132	9	2			

KOORDINATER + y	KOORDINATER + x	KARTBLADREF. kvadr.	KARTBLADREF. L	KARTBLADREF. nr.
		N	0	502

S-74. 10.000 Brynsæms, Oslo



OSLO BYGNINGSKONTROLL

2330

TILSYNSOMSLAG

132/9, Teisenvn.

66/1894

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [ ] Oppmålingsvesenet, kartverket
- [ ]
- [ ] Gateattest
- [x] Attest for rørleggerarbeid
- [ ] Hageattest
- [ ] Heisattest
- [ ]
- [ ] Film innkommet
- [ ]
- [ ]
- [ ] Pårbygget 19/2-71
- [ ]

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene

Oslo bygningskontroll 8/9-72

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 27/6 73

Ferdigattestert 13/1-75 GK

Byggm Gunnar Storløkken Gjelder innredn av boks 110, Kolbotn 1410 rojrets. 20/4-72

Arbeidets art Hybelblokk. 703600

Ansvarshavende Sivilingeniør (Bygg) Fyldal, Gjellebekkveien 36, 1410 Gjellebekken

Byggetillatelse 9/2 71

Gravetillatelse 22-3-68

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
132	9		

Matr.nr.

Adresse Teisenveien 3. 689754

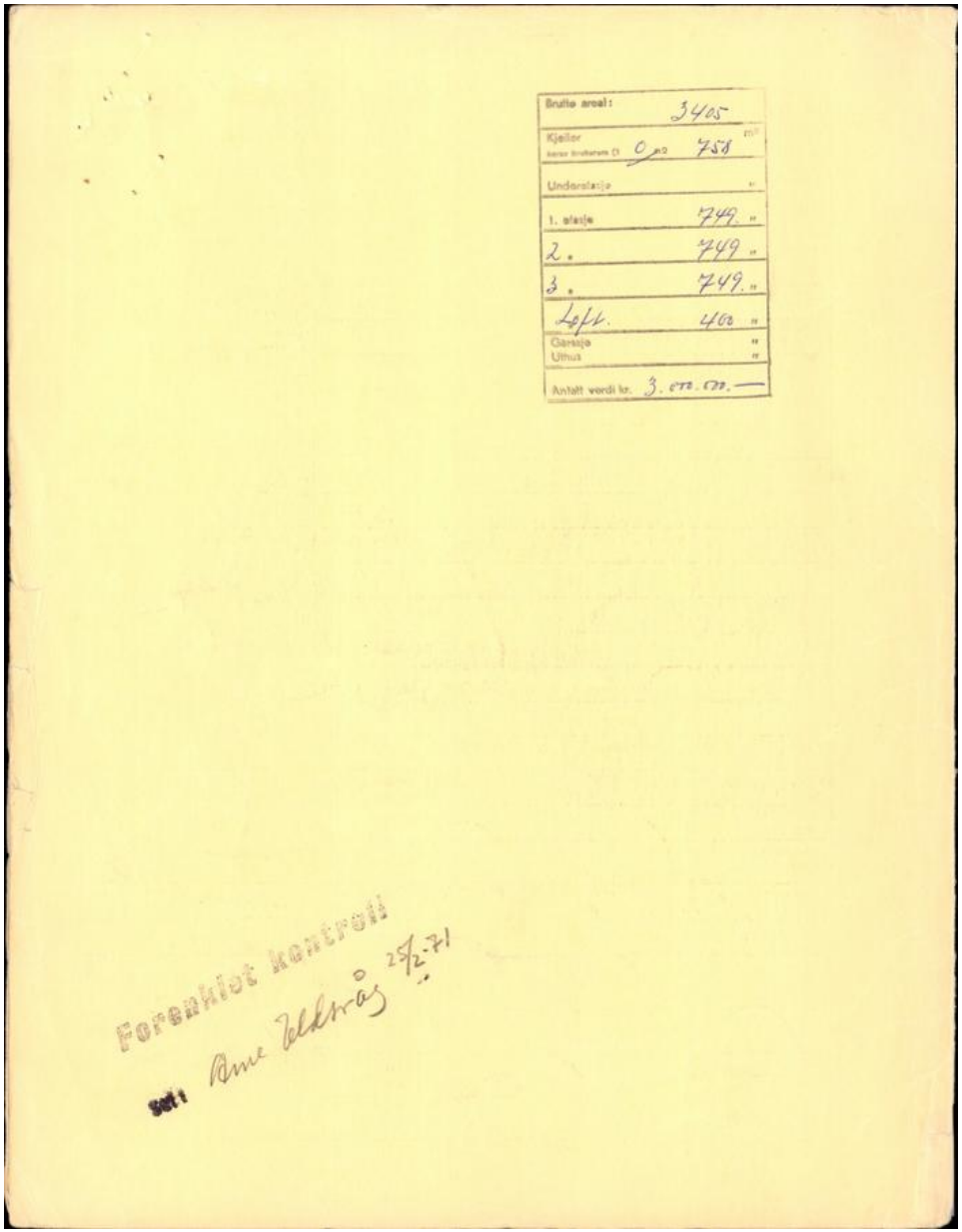
Byggherre A/S. Exploritas.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 01894
Mottatt 2 JUL 1966
G.nr. Bnr.
Bl.nr.

5000. 6130/66. R. A. –

Teisenveien 3 A/S v/adv Ørnulf Hagen og Tor Bøhler. Fred Olsensgt. 11

FORENKLET KONTROLL



Brutto areal:	3405
Kjeller	758
Underetasje	
1. etasje	749 "
2.	749 "
3.	749 "
Loft	460 "
Garasje	"
Uthus	"
Antatt verdi kr.	3.670.000.—

FORENKLET KONTROLL

Sett i Arne Eikrås 25/2-71

PÅBEGYNT : 19/2-71 MB I

PÅ

ANTATT FERDIG: 12/7-71

ob.

Dumplan kontrollert 21/9-71. TT

Dumplan?

Ligger Gas Dumplan

Bergen Dumplan 14/4

Ikke Grunndumplan

Arbeidssted:

Arbeidets art:

Bygningens art:

Byggherre: Fuisvnuen 3 trs 4 adr. Ormulfstagen og Jon Birkelv. Ind. Ormsgt. 11, Oslo 1.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Ovr.ing Per Gyldsen

Journalnr. 66/1894

Innlevert

Tegn. nr. Arkiv 9-16. J

X 30/1-71 A 27.1.71

Byggetillatelse 12 71

Byggetillatelse

A

FERDIGKONTROLL

	Puss- og innredningstillatelse	
	Brukstillatelse	
	Ferdigbes.	
Gravetillatelse 27.3.68.	Frist mangler 24/9-72	27/8-74
	Mangler rettet	27/4-73
	Pipeattest	12/71
	Gateattest	
	Vannattest	
	Hageattest	11/72 V
	Fyringsanlegg	
	Heiseattest	
	Film	
	Ferdigattest	13-1-75

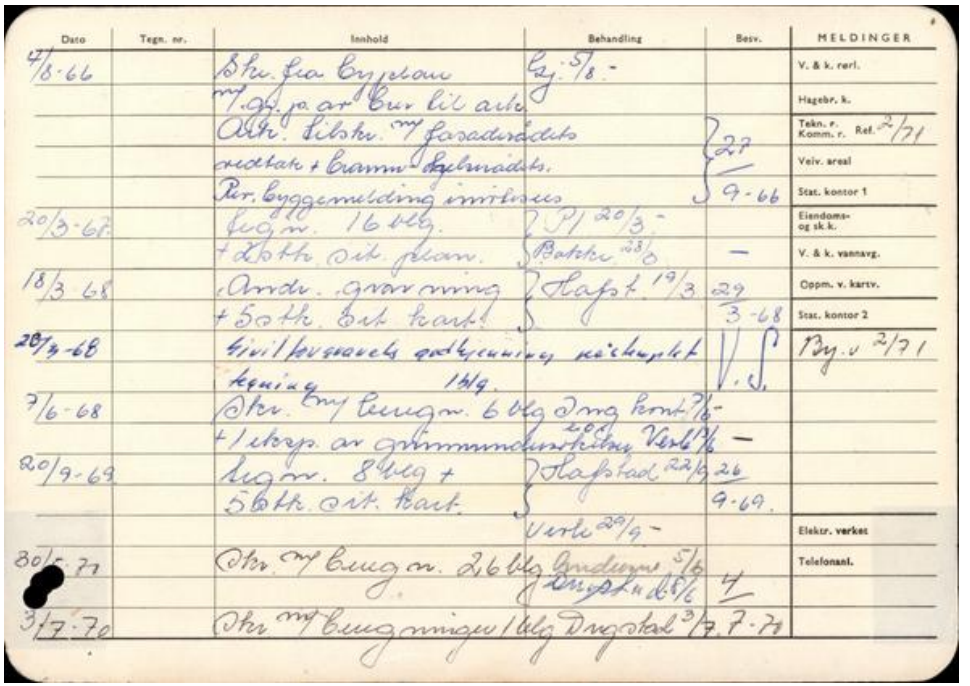
UTTALELSER			APPROBASJON			Tillatt påvist	
Byplankont.		19/7 10/8-66	Dato 1/4-67.	N.nr. 1067			
Helseråd	X	15/8 25/8-66		Bet. 24/4-67	X	B 62-68 R	22/3-68
Brannvesen	X	18-66 19/8-66	Dato 1/4-67	N.nr. 1068		C1 19/2	28/9-66
V. & k. v.				Bet. 27/3-68		C2	
			Dato 24/9-69 tillegg	N.nr. 3552		D	
				Bet. 27/9-69	X	E	V
			Dato 21/10-71 sommer	N.nr. 4077		F	
Gransking		Pl 25/8. -		Bet. 24/12-71		G	
Fasaderåd			Dato 29/3-71 tillegg	N.nr. 1086	X	H Sprinkleranlegg kan godtegges	
Bygn.råd		4/8-66 -		Bet. 2/4-71		I	
		Pl. 15/8. -	Dato 7/10-71	N.nr. 917.	X	V Brannmurene må godkjennes	
		Bakkv. —	14/12	Bet. 18/1-72		K	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl/erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

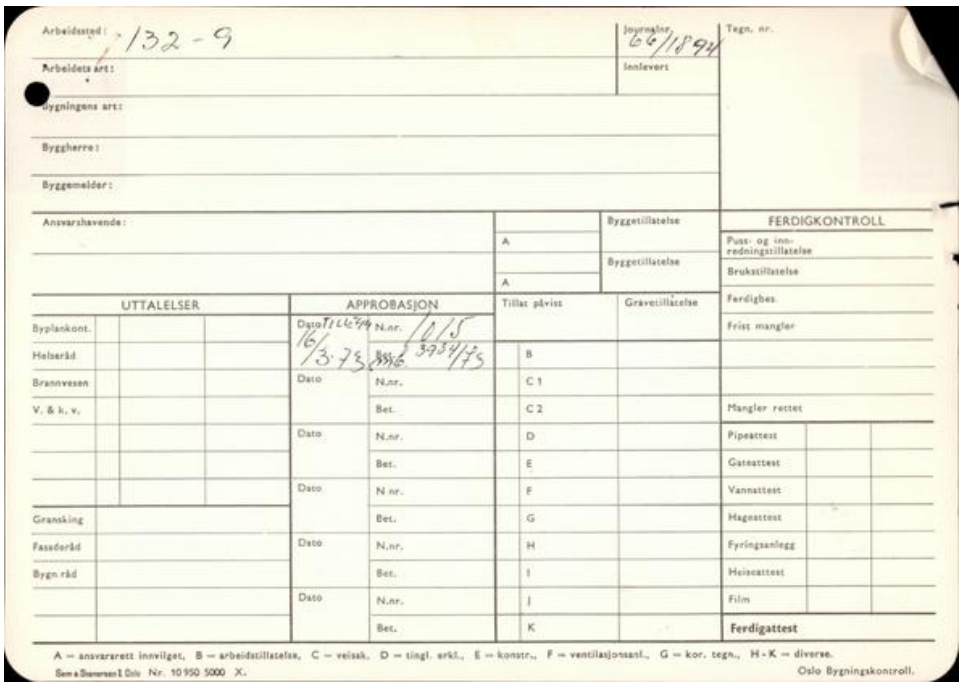
Sem & Stenersen Oslo Nr. 10 950 5000 X.

BK?

Oslo Bygningskontroll.



Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
4/8-66		Bhv. fra Byggesak mf. G.nr. 32 Bnr 11 atk.	Lg. 5/8 -		V. & k. rørl.
					Hagebr. k.
		Attr. Liksk. mf fasadevedsk.		27	Tekn. r. Komm. r. Ref. 2/71
		endrtak + Gamm. Skjelmarksk.			Veiv. areal
		Rev. byggemelding innlevert		9-66	Stat. kontor 1
20/3-68		Lugm. 16 blg.	PI 20/3 -		Eiendoms- og sk.k.
		+ 2 bth. alt. plan.	Batchr. 28/3	—	V. & k. vannavg.
18/3-68		Anndr. grunnmuring	Hafst. 19/3	29	Oppm. v. kartv.
		+ 5 bth. alt. kart		3-68	Stat. kontor 2
28/3-68		Sivilforsvarets godkjenning mikehplet			Byg.v 2/71
		tegning 16/9.		V.J.	
7/6-68		Attr. mf Lugm. 6 blg Ang. kont.		7/6 -	
		+ 1 stoyp. av grunnmursutkrag Verk		7/6 —	
20/9-69		Lugm. 8 blg +	Hafstad 22/9	26	
		5 bth. alt. kart.		9-69.	
			Verk 29/9 -		Elektr. verket
30/5-71		Attr. mf Lugm. 2 blg	Anderm. 5/6		Telefonanl.
			Dnp. 4 d. 8/6	4	
3/7-70		Attr. mf Lugninger 1 blg	Dagstad 3/7. 7-71		



Arbeidssted: 132-9

Journalnr. 66/1894

Tegn. nr.

Arbeidets art:

Innlevert

Bygningens art:

Byggherre:

Byggemelder:

Ansvarshavende:

A

A

Byggetillatelse

Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse

Brukstillatelse

Ferdighet

Frist mangler

Mangler rettet

Pipeattest

Gateattest

Vannattest

Hageattest

Fyringsanlegg

Heisattest

Film

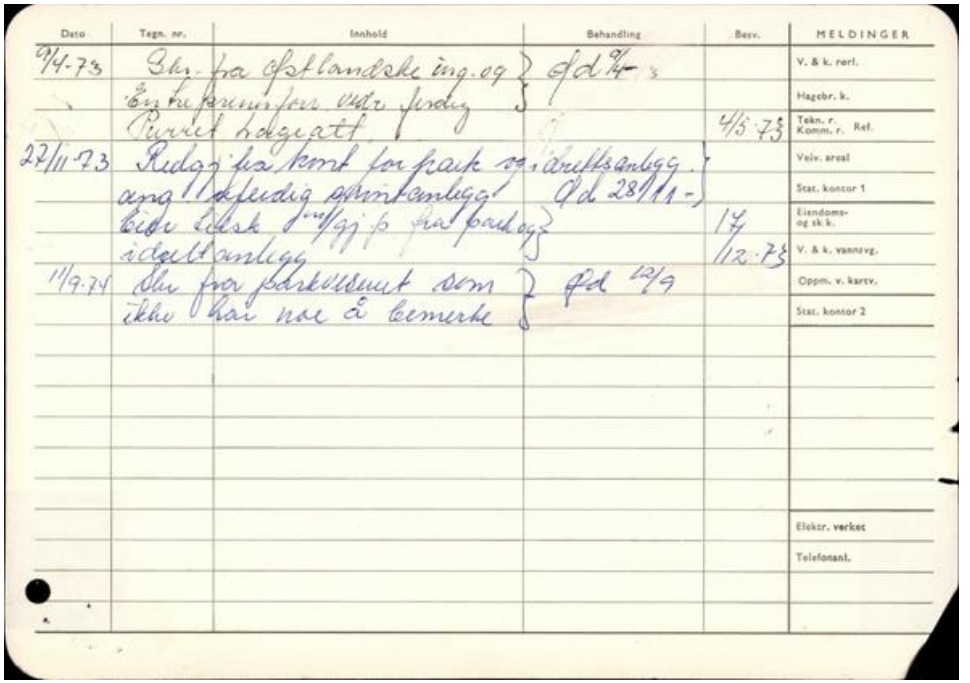
Ferdigattest

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 7/6-74	N.nr.	1/5		
Helseråd			16/3-73	Bet.	3934/73	B	
Brannvesen			Dato	N.nr.		C 1	
V. & k. v.				Bet.		C 2	
			Dato	N.nr.		D	
				Bet.		E	
			Dato	N nr.		F	
Gransking				Bet.		G	
Fasaderåd			Dato	N.nr.		H	
Bygn råd				Bet.		I	
			Dato	N.nr.		J	
				Bet.		K	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak. D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

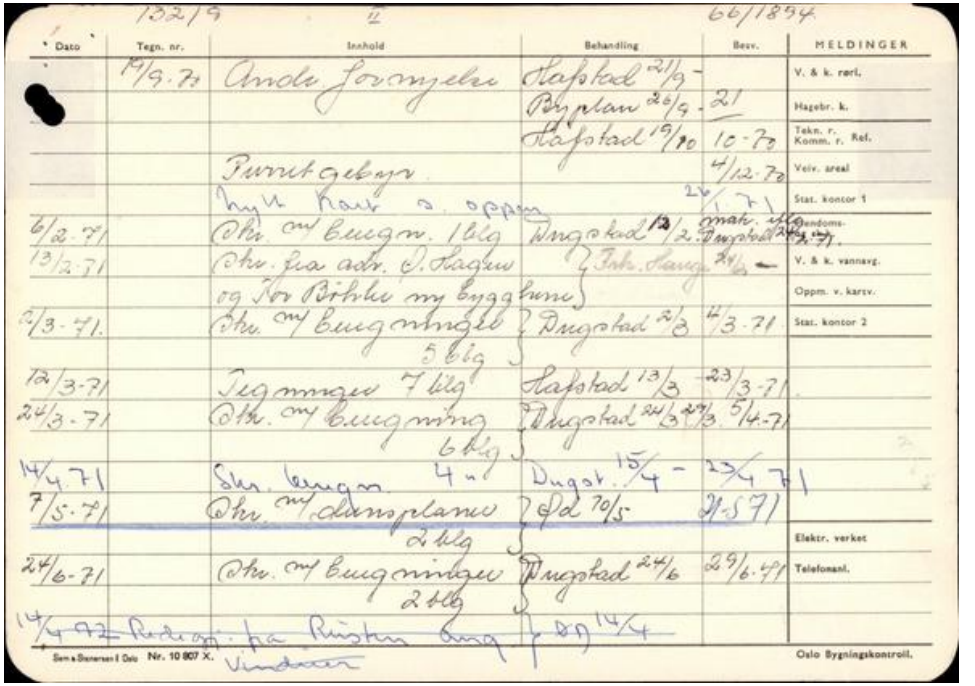
Sem & Stenersen I Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.



Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
9/4-73	Skr. fra Østlandske ing.bg.	}	Ad 9/4		V. & k. rørl.
	Extraordinær Ordf. Fredg	}			Hagebr. k.
	Pursel Ødegaard			4/5-73	Tekn. r. Komm. r. Ref.
27/11-73	Redgj. fra kont. for park. og arbeidsanlegg.				Veiv. areal
	ang. ødelagt asfaltanlegg	Ad 28/11-			Stat. koncor 1
	Eide Eiendk. anm/gj.p. fra parkvg.	}		17	Eiendoms- og sk.k.
	ødelagt anlegg			12-73	V. & k. vannsvg.
11/9-74	Skr. fra parkkontoret om	}	Ad 12/9		Oppm. v. kartv.
	ikke har noe å bemerke				Stat. koncor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

Sem & Stenersen I Oslo Nr. 10 807 X.

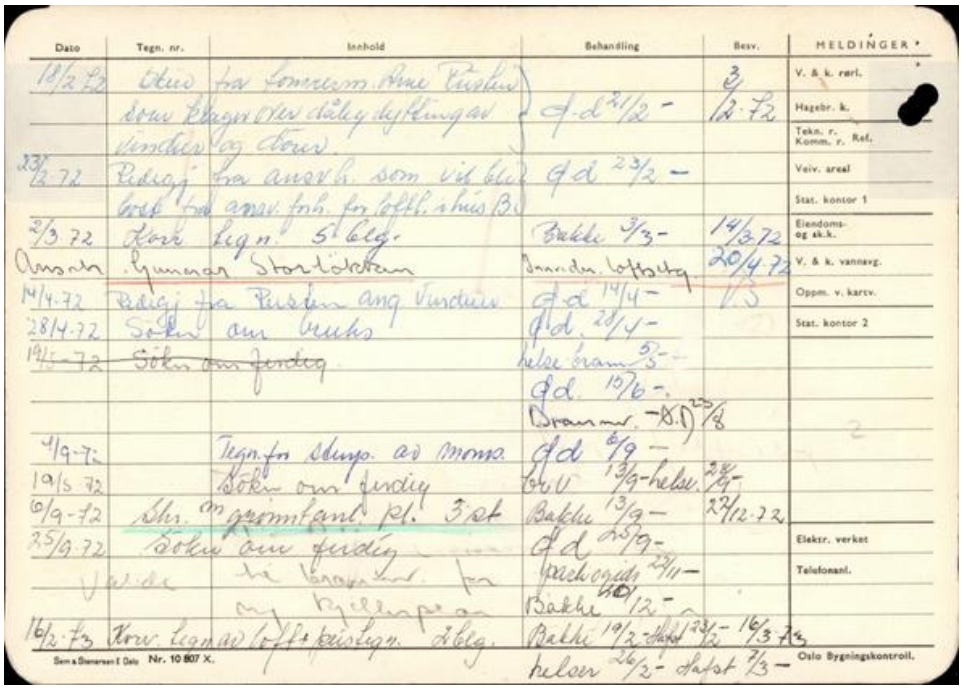


132/9 2 66/1894

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
	19/9-73	Anvis forsynelse	Hafstad 21/9 -		V. & k. rørl.
			Byplan 26/9 - 21		Hagebr. k.
			Hafstad 19/10	10-73	Tekn. r. Komm. r. Ref.
		Pursel gebyr		4/12-73	Veiv. areal
		hyll. Kart o. oppm.		24/ 7 1	Stat. koncor 1
6/2-71		Skr. m/ Bygn. 1 blg	Dugstad 12/2	omat. 12/2-71	Eiendoms-
13/2-71		Skr. fra adv. J. Lagen og for Birkeli m/ bygglinje	} Ink. Lang 24/2		V. & k. vannsvg.
					Oppm. v. kartv.
5/3-71.		Skr. m/ Bygningen 5 blg	} Dugstad 2/3	4/3-71	Stat. koncor 2
12/3-71		Tilbygningen 7 blg	Hafstad 13/3	23/3-71	
24/3-71		Skr. m/ Bygning 6 blg	} Dugstad 24/3 27/3	5/4-71	
14/4-71		Skr. tilbygn. 4 m	Dugst. 15/4 -	23/4-71	
7/5-71		Skr. m/ dørsplanen 2 blg	} Ad 10/5	21-5-71	
					Elektr. verket
24/6-71		Skr. m/ Bygningen 2 blg	} Dugstad 24/6	29/6-71	Telefonanl.
14/4 92		Redegj. fra Rustan Eng. Vindauer	} Ad 14/4		

Oslo Bygningskontroll.

088



Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
18/2 72		Ekst. fra Lensmann Arne Pedersen		3	V. & k. rørl.
		som klager over dårlig lysforhold	Q.d 21/2 –	12.72	Hagebr. k.
		i vinduer og dører.			Tekn. r. Komm. r. Rel.
23/2 72		Rekv. fra anv.k. som vil bli	Qd 23/2 –		Veiv. areal
		kjent fra anm. fra beltl. i hus B3			Stat. kontor 1
2/3 72		Korr. tegn. 5. bleg.	Bakke 3/3 –	14/3 72	Eiendoms- og sk.k.
Omsøkt		Gymnas Storelokalen	Brannkons. lofthøyde	20/4 72	V. & k. vannavg.
14/4 72		Rekv. fra Pedersen ang Vinduer	Qd 14/4 –	1/5	Oppm. v. kartv.
28/4 72		Søkn. om bruks	Qd 28/4 –		Stat. kontor 2
19/5 72		~~Søkn. om fordeg~~	helse bram 5/6 –		
			Qd 13/6 –		
			Brannv. – K.D 23/8		
4/9-72		Tegn. fra skisp. av mons.	Qd 6/9 –		
19/9 72		Søkn. om fordeg	bk.v 13/9 – helse.	28/9 –	
6/9-72		Skr. m. grønnland pl. 3. et	Bakke 13/9 –	27/12.72	
25/9.72		Søkn. om fordeg	Qd 25/9 –		Elektr. verket
		vi Vangsveien for	psykogrd 29/11 –		Telefonanl.
		av Bjellandsgt.	Bakke 30/12 –		
16/2 73		Korr. tegn. av loft + peisløgn. 2 bleg.	Bakke 19/2 – Qd 23/2 –	16/3 73	
			helser 26/2 – Qd 9/3 –		Oslo Bygningskontroll.

Sem & Stenersen I Oslo Nr. 10 807 X.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted / Arbeidets art	132/9, Teisenveien 3.	Journalnr. 66/1894 Innlevert 2/7-66.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8.
Bygningens art	Hybelblokk.		
Byggherre	Teisenveien 3 v/S Arbeidsgruppen ved Arnulf Laguo og Tor Bøhler.		
Byggemelder	A/S Explorias, v/adv. H. Gumerød, Ø. Slottsgt. 18/20, Oslo - 1). Ark. Lorentz Eger, Akersgt. 36, Oslo - 1.		

1	11	21 ubg	31 ubg	41	51	61	71	81	91
2	12	22 ubg	32	42	52	62	72	82	92
3	13	23 ubg	33	43	53	63	73	83	93
4	14	24 ubg	34 ubg	44	54	64	74	84	94
5	15	25	35	45	55	65	75	85	95
6	16	26	36	46	56	66	76	86	96
7	17 ubg	27	37	47	57	67	77	87	97
8	18 ubg	28 ubg	38	48	58	68	78	88	98
9	19 ubg	29 ubg	39	49	59	69	79	89	99
10	20 ubg	30 ubg	40	50	60	70	80	90	100

Delt gravn. till. 27/3-68 JB

rapp.mål. ns. 27/3.68. MRW.

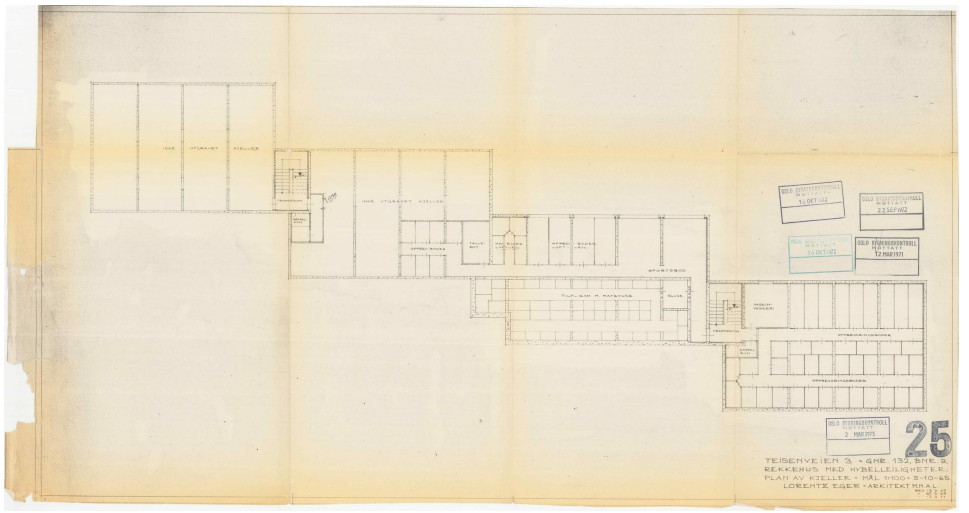
Konstr. beregn + Konstr. tegn. sendt kons. 4/7-70 LBB

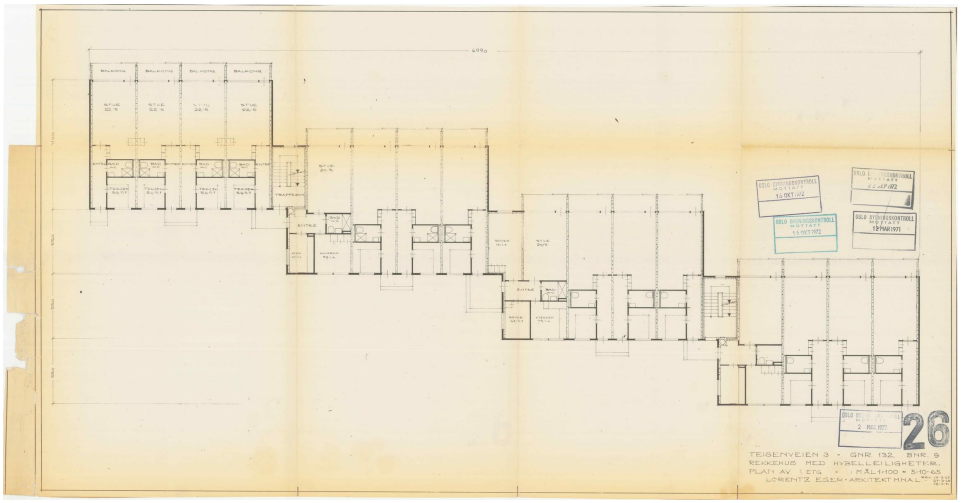
SEND GRAVETILLATELSE

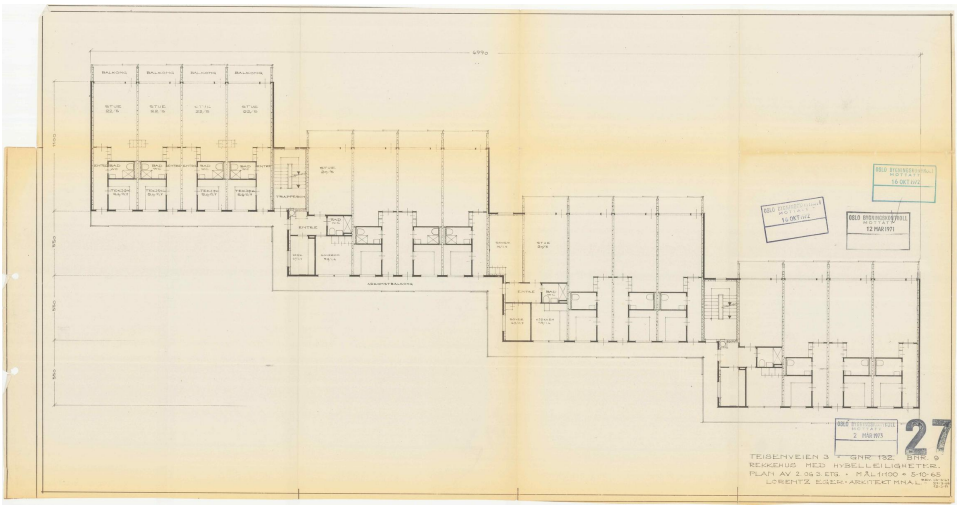
SEND BYGGETILLATELSE 9/2. 1971 RW 9/2.71. MRW

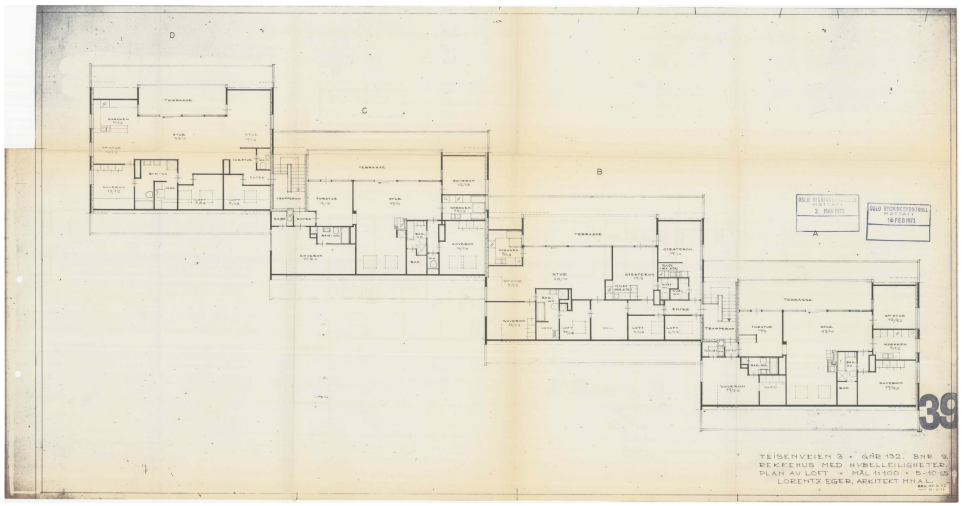
SEND BYGGETILLATELSE Innredning av Loftsetasje 20/4.72 RW — 20/4.72. MRW

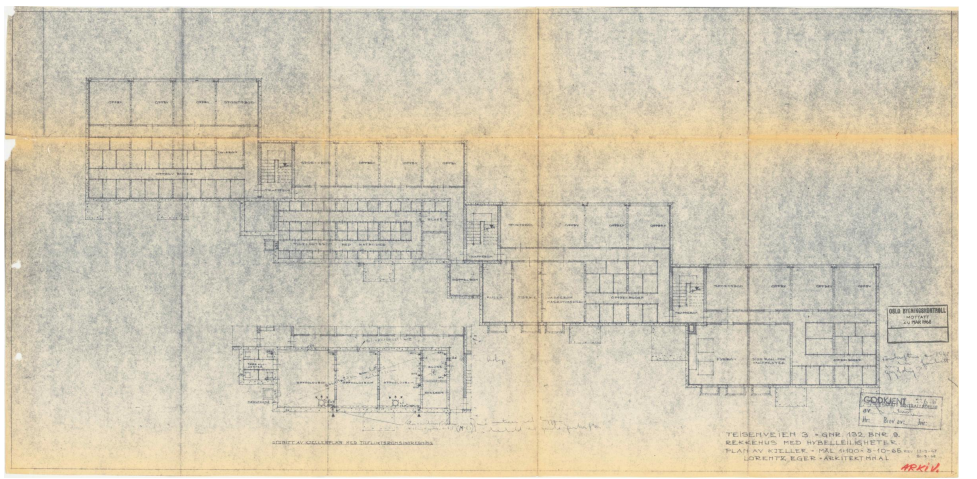
8. 14. 6000. ANDVORD 6180/66




26
TEISENVEIEN 3 - GNR 132 BNR 9
REKKEHUS MED HYBELLEILIGHETER
PLAN AV 1 ETG - MÅL 1:100 - 5-10-65
LORENTZ ESEM - ARKITEKT MNAL


27
TEISENVEIEN 3 - GNR 132 BNR 9
REKKEHUS MED HYBELLEILIGHETER
PLAN AV 2 OG 3 ETG - MÅL 1:100 - 5-10-65
LORENTZ ESEM - ARKITEKT MNAL


D
C
B
A
TERRASSE
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
TEISENVEIEN 3 - GÅR 132, BNR 9
REKKEHUS MED HYBELLEILIGHETER
PLAN AV LOFT - MÅL 1:100 - 5-10-05
LORENTZ EGER, ARKITEKT MNAL
39


GODKJENT
TEISENVEIEN 3 - GNR. 132, BNR. 9
REKKEHUS MED HYBELLEILIGHETER
PLAN AV KJELLER - MÅL 1:100 - 5-10-05
LORENTZ EGER - ARKITEKT MNAL
ARKIV

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0483/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Teisenveien 3B 0664 OSLO

Betegnelse: Gnr 132, bnr 9, snr 9 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no