NORDVIK

Agmund Bolts vei 9

1 soverom | 48 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Agmund Bolts vei 9

Innhold

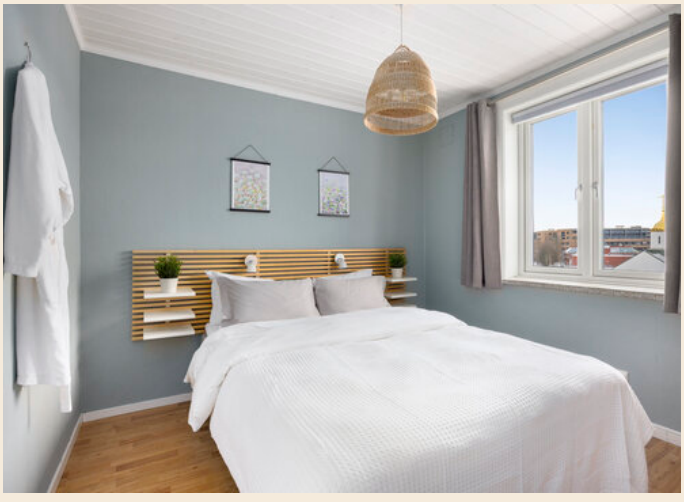
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og lys 2-roms i toppleilighet med 8 m² solrik sydvendt balkong | Nær butikk og kollektivt | Vedovn | 2 boder

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 140 323,-**
Fellesgjeld	**140 537,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 641,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Agmund Bolts vei 9!

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har en lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Planløsningen oppleves praktisk med separat kjøkken som gir tydelig adskillelse mellom oppholdsrom og matlaging, med god skap og benkeplass.

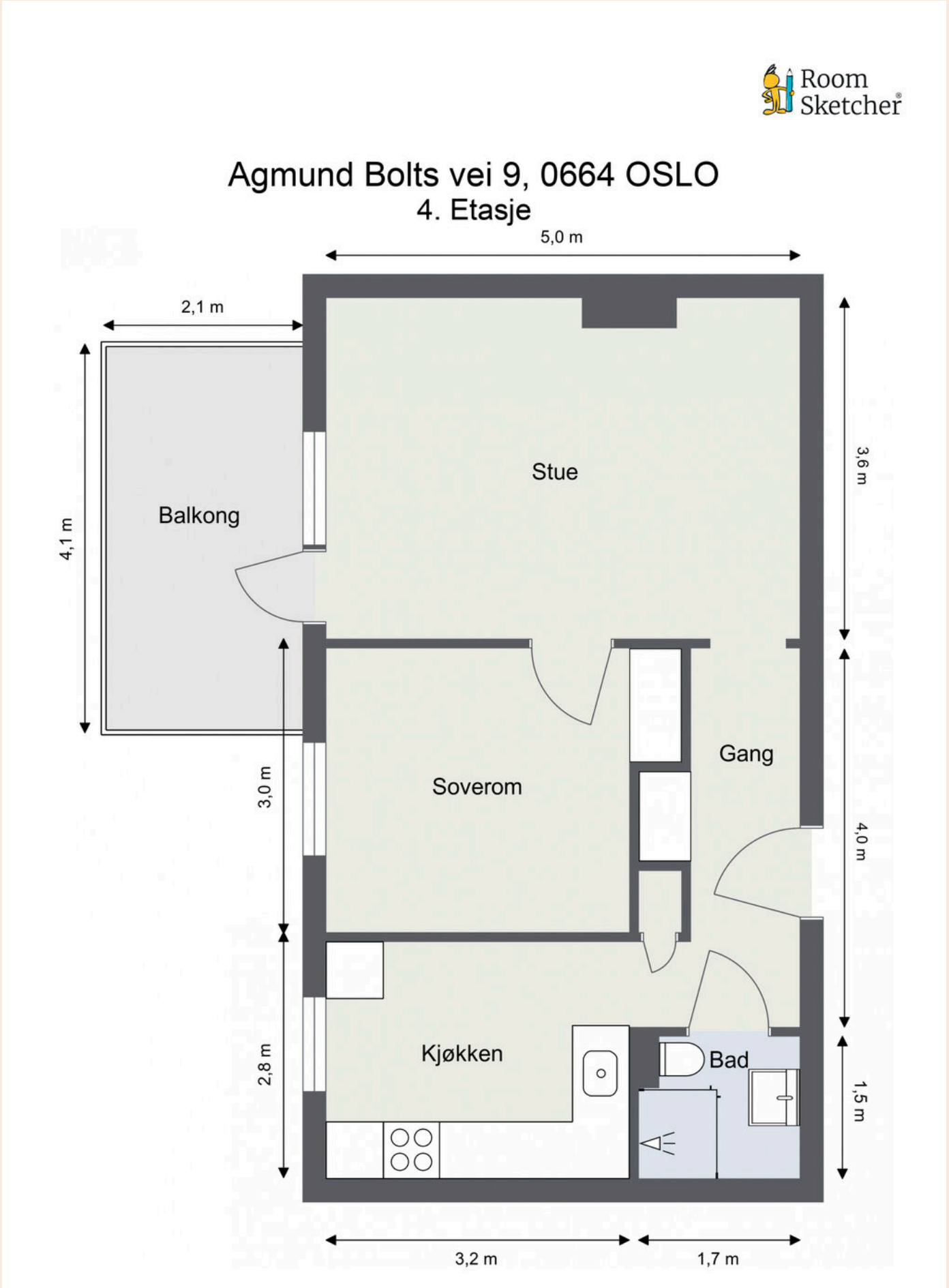
Badet er flislagt og oppgradert i regi av borettslaget i 2005/2006 med opplegg for vaskemaskin.

Boligen disponerer bod på loft og i kjeller som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2018. Biloppstillingsplass kan leies etter ansiennitet.

Her bor du med kort vei til dagligvare og svært gode kollektivforbindelser fra Brynseng og Helsfyr med hyppige avganger og kun ca. 7 min til Jernbanetorget.

Velkommen til visning!

Planløsning










C.M. MATHIESEN & CO


















Just keep Growing
No rain
No flowers


Just keep Growing
No rain
No flowers















Flott velferdslokale i borettslaget som kan leies til sosiale sammenkomster, bursdager og arrangementer.












TIM








OMRON
OneCo
6B
6A
REMA 1000
7-23
instabox
evo


TEISEN PARK


68 Helsfyr
MAN
23 625





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0010/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Agmund Bolts vei 9, 0664 OSLO
Gnr 138, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 399 i Teisen Vest Borettslag, org.nr. 952427512

Selger
Karin Elisabeth Olsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
140 537,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 130 537,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 140 323,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 149 823,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

ALH Loft: 4 kvm.

Gulvareal (GUA):
4. Etasje: 48
Loft: 8
Kjeller: 4

Solforhold
Det er sol på balkongen hele dagen på sommeren (ca fra 09-20) Iht. selger.

Innhold

4. Etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, stue
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
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.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet oppgradert i regi av
borettslaget i 2005/2006.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,
veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter ventelister. Dersom
du ønsker plass, kan du søke om dette på
https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering.
Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie plass. Det er kun mulig å leie
en p-plass pr andel.
Borettslaget har p-plasser med ladestasjon, strømuttak og vanlige p-plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det er fremvist samsvarserklæring fra 2018 og 2019.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy rørservice AS reparasjon av klosett desember -23. Oslo rør &
varme AS byttet kran i dusj og gjorde trykkmåling i dusj desember -25.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nye vinduer og balkongdører i 2018 i regi av borettslaget. Firmaet som utførte arbeidet var Palmgren AS. Etter trekk fra vinduet på soverommet kom Palmgren AS tilbake på befaring i 2023 og utbedret arbeidet. Nye ytterdører og nytt låsesystem i regi av borettslaget i 2021.

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

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort noe elektrisk arbeid under min eiertid. Tidligere eier har beskrevet i tidligere salgsoppgave at det er gjort oppgradering etter kontroll fra El-tilsynet. Samt lagt opp 4 nye el.stikk. 1 på bad og 1 på kjøkken, -sep 2019. 1 på stue, -jan 2018. 1 på kjøkken -sep 2019 arbeidet er utført av IKT-elektro. Det foreligger samsvarserklæring i tidligere salgsoppgave.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier beskrev i tidligere salgsoppgave at Infratek kontrollerte det elektriske anlegget i januar 2019 og at IKT-elektro rettet feilene som ble påpekt i januar 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble opprettet ladeplasser til el-bil 2019-2021 i regi av borettslaget. Det er mulig å
leie parkeringsplass med el-billader av borettsalget.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i leiligheten den 19.01.2026. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanlegget

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)
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje av vann/kloakk i kjelleren, det er utbedret av borettslaget og kloakkrør ble byttet i 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noe skjevheter i gulv.

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.
Ja
Beskriv: Det har vært observert rotter i uteområdet i borettslaget, dette har blitt utbedret av borettslaget. Det ble satt ut rottefeller og styreleder har vært i kontakt med Anticimex.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn 19.01.2026. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanlegget.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt 12.02.2026 og foreligger i takstrapporten/ salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i
murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med tegl og
malte pussede flater. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt
tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt
utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en
oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det
følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater og malt
strie. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i kjøkken.
Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter å kjøkken.
Det er påvist noe svikt i gulv i entre/gang.
Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og membran.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Bad - Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er vannstoppsystem.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 - Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.
Vurdering av avvik:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
· TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektrisk og vedfyring.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer følgende om strømforbruk for 2025:
Mitt årlig strømforbruk i 2025 var 5086 kWh som tilsvarte 5752 kr.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 641,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Kommunale avgifter, strøm fellesareal, TV-anlegg/bredbånd, felle byggforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Borettslaget planlegger et prosjekt som innebærer tilleggsisolering av fasader og utskiftning til nye balkonger mm. Dette vil føre til økt fellesgjeld på sikt. Finansiering og oppstart er uavklart. Felleskostnader øker med 4% fra 01.03.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 896 008,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 584 032,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
inkludert i felleskostnader.

Boligen er tilknyttet Obos OpenNet og Allente som leverandører av Kabel-tv/internett, avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

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

Borettslaget planlegger et prosjekt som innebærer tilleggsisolering av fasader og utskiftning til nye balkonger mm. Dette vil føre til økt fellesgjeld på sikt. Finansiering og oppstart er uavklart. Felleskostnader øker med 4% fra 01.03.2026

Borettslaget fikk i 2022 to velferdsrom, et nytt (Vaskeriet) og et gammelt – begge kan leies via Vibbo.
Det nye velferdsrommet, som en gang var borettslagets fellesvaskeriet.
Adressen er Agmund Bolts vei 14 og har nå blitt et flott og velfungerende selskapslokale.
Dette stod klart sommeren 2022 og det ble arrangert åpningsfest 4.september.

Kun elektrisk og gassgrill er tiltatt til bruk på balkongene.

Fra årsmøte 2025:

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

Utbygging av reperbanen (Tvetenveien 11)
Det har i over 10 år vært planlagt boliger på nabotomten, nå er de nærmere enn noen gang. Vi oppfordrer beboerne om å følge med på hva som skjer her fremover: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507

Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A med flere
Her er det planlagt boliger helt over til Østensjøveien, også her oppfordrer vi beboere om
å følge med:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141

Oppfølging av ny beplantning mot Tvetenveien (betalt av Oslo Kommune).

Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024:
Vedlikehold:
· Oppfølgning av serviceavtaler for borettslaget.
· Innhentet tilbud på maling av oppganger
o Oppstart desember 2023 - fortløpende over driftsbudsjettet, de har kommet ca halveis
· Innhentet tilbud på maling av utvendig trevirke selskapslokalet Vaskeriet
o Ferdigstilt 15.04.24
· Innhentet tilbud på maling av vegger innvendig selskapslokalet Vaskeriet
o Ferdigstilt 01.03.25
· Oppfølgning av utleie-enheter i borettslaget
· Byttet x-antall lys i oppganger
o Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer - løpende
· Byttet x-antall lys i ute, når pærer og armaturer går oppgraderes det til LED
o Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer - løpende
· Ferdigstilt innstallering av automatiske vannmålere på alle vannrør
· Ferdigstilling av kloakkrør skaden i nr 7
o Siden graveren allerede var i borettslaget og man kunne få tilskudd til elbilladere
av Oslo Kommune valgte man å klargjøre infrastruktur for fremtidige
elbil-ladere langs ABV 7-9
· Innløst miljø-kontoen fra Obos på 696 730,85
o Dette ble utløst av følgende tiltak:
Installering av 14 stk ladepunkter inkludert graving - 228375,-
Energikartlegging - 187500,-
Installering av automatiske vannmålere - 360750,-
· Annet
o Vedlikehold av borettslagets traktor
o Utvendig vask av alle balkonger mot Tvetenveien, disse hadde blitt kraftig angrepet av grønske fra trærne

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024:
- Oppgradering av Barnehagen
- Bytte av kloakkrør utenfor nr 7
2023:
- Oppussing av oppganger
2022:
- Ventilasjonsanlegg
2020:
- Utskifting av inngangsdører
- Oppmerking p-plasser
2019 / 2021:
- El-bil ladeplasser
2019:
- Ny VA ledning
2018:
- Vindusutskifting
2017:
- Bytte branndører
- Piperehabilitering
2014:
- Nye porttelefoner
2009 - 2011:
- Rehabilitering av utomhus
2008:
- Rehabilitering vaskeri, loft- og boddører
2007:
- Beis vinduer, el-arbeid vaskeri
2004 - 2006:
- Våtromsrehabilitering

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge mellom å gjennomføre.

For eldre vedlikehold, se vedlagt innkalling til årsmøte i salgsoppgaven.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Barnehagen:
I 2023 kom det en henvendelse fra Barnehagen om oppussing, etter flere runder i 2023
og i 2024 med hjelp av Obos Advokater, ble det inngått en avtale om oppussing.
Kontrakten er underskrevet av bydelsdirektøren i Bydel Alna.
For å sikre fremtidig barnehagedrift i borettslaget ble det enighet om at oppussingen ble foretatt med borettslaget som byggherre og långiver.
Styret kan ikke legge ved kontrakten i sin helhet, her er en kort oppsummering:
Borettslaget har forskuttert 50% av lånesummen via driftsbudsjettet, dette er noe barnehagen betaler ned over en periode på 5 år, dette inkluderer også en 7% nedskrevet

rente (på lånebeløpet) som tilfaller borettslaget i perioden. Det resterende beløpet har Oslo Kommune betalt.
Hvis kommunen velger å avvikle barnehagen i leie-perioden vil hele lånebeløpet forfalle og Oslo Kommune må betale resterende del i sin helhet innen 30 dager.
Total bygge kostnad ble 1.433.849,-
Hvis noen av beboerne ønsker å se kontrakten i sin helhet, kan det avtales tid med styret for gjennomgang.

Forretningsfører
Obos Bbl

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

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 140 537,-pr. 04.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208692305
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 78 651 523,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 800 399. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 3 276 880.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skriftlig søknad må rettes til styret for godkjennelse. Skjema finnes på hjemmesiden og må sendes styret på e-post teisen-vest@styrerommet.no

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 802374

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 58 600 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Teisen, med en fin kombinasjon av skjermet beliggenhet og enkel tilgang til byens tilbud. Her bor du tilbaketrukket i et hyggelig nabolag, samtidig som du har kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og gode turmuligheter.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige nødvendige servicetilbud, samt et godt utvalg av butikker og spisesteder på nærliggende kjøpesentre. Det er også flere barnehager og skoler i området, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både enslige, par og barnefamilier.

For den som liker å være ute, byr nærområdet på fine grøntområder, gang- og sykkelveier og gode muligheter for rekreasjon året rundt. Her får du en praktisk og attraktiv beliggenhet i et stille boligstrøk – med byen lett tilgjengelig når du ønsker det.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med buss og T-bane i gangavstand, som gir rask og effektiv reisevei til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Med nærhet til hovedveinettet er det også enkel adkomst med bil, enten du skal til sentrum, ut av byen eller videre til jobb og fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.03.1954.

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 foreligger byggetegninger datert 10.08.1951. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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/

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

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering
Tvetenveien 11
Saksnumer: 202107507

Detaljregulering
Brynsveien 17 - Tvetenveien 12A med flere
Saksnummer: 202105141

Detaljregulering
Østensjøveien 40-44 boliger og næring
Saksnummer: 2022208058

Detaljregulering
Brynsveien 5 - Bryn sentrum
Saksnummer: 201920947

Detaljregulering
Forslag
Brynseng torgbygg og stasjonsområde
Saksnummer: 201920328

Byggesaker i nærområdet:

Agmund Bolts vei 18 - hulltaking i brannskille i 1. etasje
Saksnummer: 202600969

Tvetenveien 30 - etablering av midlertidige parkeringsplasser
Saksnummer: 202510779

Tvetenveien 32 - fasadeendring og bruksendring fra kontor til vaskehall for biler
Saksnummer: 202520311

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

301/138/52:
18.02.1972 - Dokumentnr: 2934 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1974 - Dokumentnr: 6742 - Skjønn

16.07.1986 - Dokumentnr: 42992 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1953 - Dokumentnr: 9221 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:1

10.01.1956 - Dokumentnr: 304 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:59

24.09.1956 - Dokumentnr: 918130 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 132 BNR 70
GNR 130 BNR 81

12.03.1957 - Dokumentnr: 2902 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:62

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Spørsmål til selger:
1. Hva kommer du til å savne med boligen/området?
Mest av alt kommer til å savne sommerdagene på balkongen med sol fra morgen til kveld. Jeg har også satt veldig pris på at området er tilbaketrukket og rolig til tross for at det er kort vei til sentrum.

2. Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Jeg liker godt å gå på tur gjennom Svartdalsparken med et lite stopp på Kruttverket. Ellers er jeg glad i både Hovindammen, Østensjøvannet og Nøklevann.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
Naboene i oppgangen er rolige, voksne mennesker. Det føles som et trygt nabolag med hyggelige naboer. Det oppleves også som barnevennlig da det er flere lekeplasser og barnehage i borettslaget.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Det er svært god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Busstopp ved Bryn brannstasjon og Brynsengveien i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til både Brynseng og Helsfyr med hyppige avganger for buss og t-bane. Det tar kun 7 minutter med t-banen fra Helsfyr til Jernbanetorget. Det er veldig fint å sykle, det er enkelt med sykkelparkering i kjelleren og gode sykkelveier i nærområdet.
Det er gangavstand til Rema 1000 på Brynseng og Bryn, samt Kiwi på Helsfyr. Det er kort vei til Bryn senter. Det søndagsåpen Rema 1000 på Valle og søndagsåpen Joker på Teisen. Det er barnehage i borettslaget og flere skoler i nærheten.

Diverse informasjon om eiendommen og utbedringer:

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
Byttet gulv, malt vegger og reparert vinduskarm på kjøkkenet i 2025
Byttet kran i dusj desember 2025.
Satt inn ny varmtvannsbereder, montering av aquastop og avløp under vask på kjøkken ble justert og koplet på nytt i 2021.
Reparert klosett i 2023.
Malt vegger soverom i 2020.
Hvilke fastmonterte gjenstander medfølger ikke handelen ihht. NEF sin løsøre og tilbehørsliste?
Fastmonteterte gjenstander kan medfølge leiligheten hvis ønskelig.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Verdivurdering/E-takst kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Interiørveiledning kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 975,- 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 20. februar 2026

Megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Agmund Bolts vei 9

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bryn skole (1-7 kl.)	363 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.)	194 elever, 10 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	6 min 🚗 2.2 km
Valle Hovin videregående skole		12 min 🚶
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	15 min 🚶 1.3 km

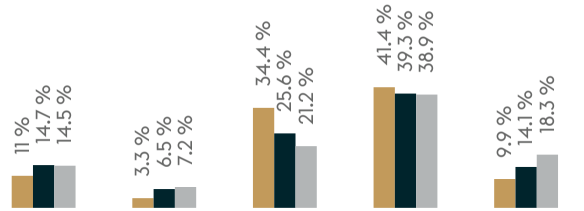
Offentlig transport

Bryn brannstasjon	Linje 2N, 66, 76	2 min 🚶 0.2 km
Brynseng	Linje 1, 2, 3, 4	8 min 🚶 0.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	10 min 🚶 0.8 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	7 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 5.5 km

Barnehager

Teisen Vest barnehage (1-2 år)	14 barn	3 min 🚶 0.3 km
Bryn barnehage (1-5 år)	68 barn	11 min 🚶 1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	54 barn	12 min 🚶 1 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

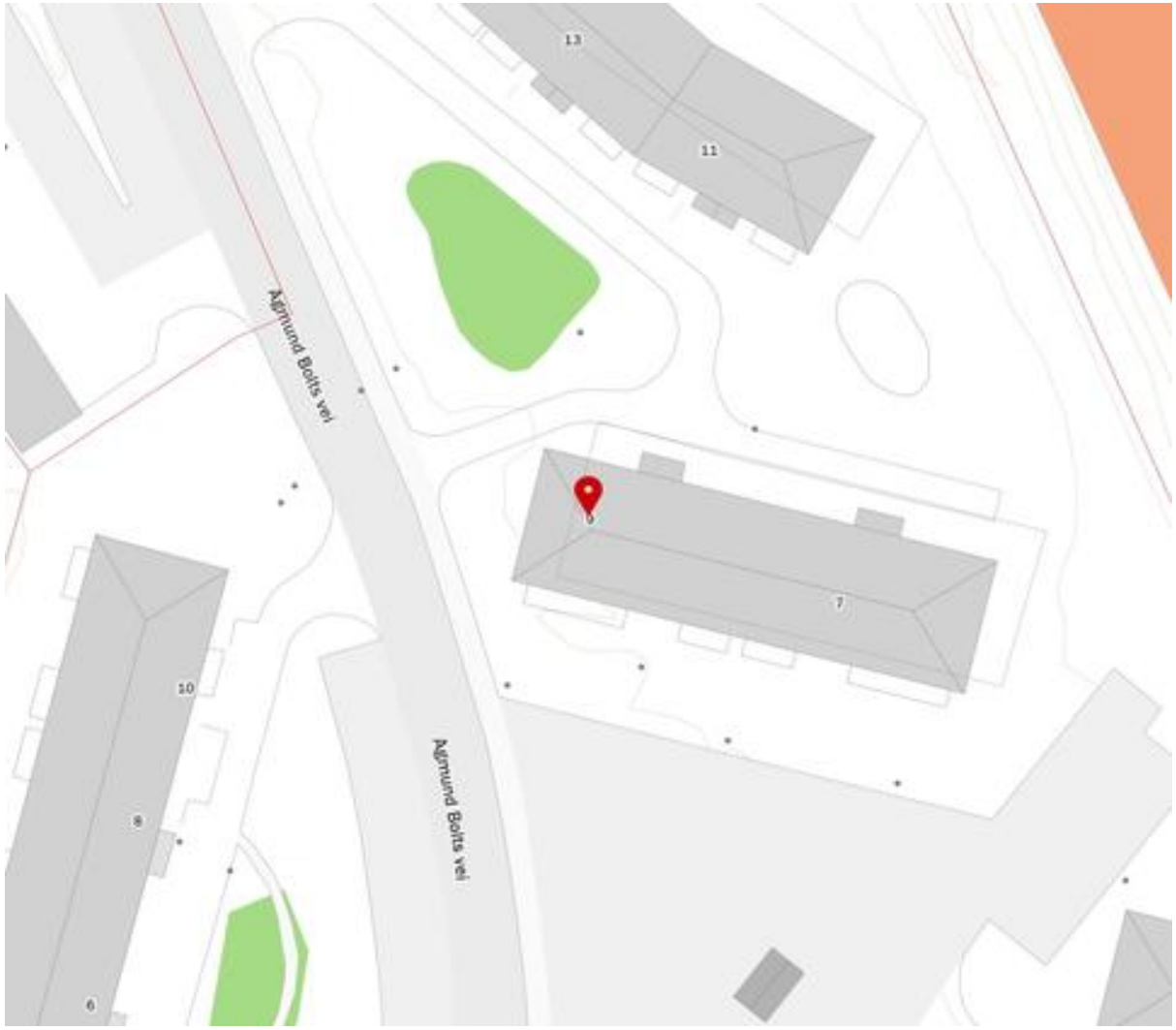
Sport

Klatreverket Bryn	9 min
Brynseng skole	10 min
Toppform Treningssenter	6 min
EVO Teisen	10 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

Tilstandsrapport

Agmund Bolts vei 9, 0664 OSLO
OSLO kommune
gnr. 138, bnr. 52
Andelsnummer 399

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2007 **Referansenummer:** SF7467

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med tegl og malte pussede flater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005/2006.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

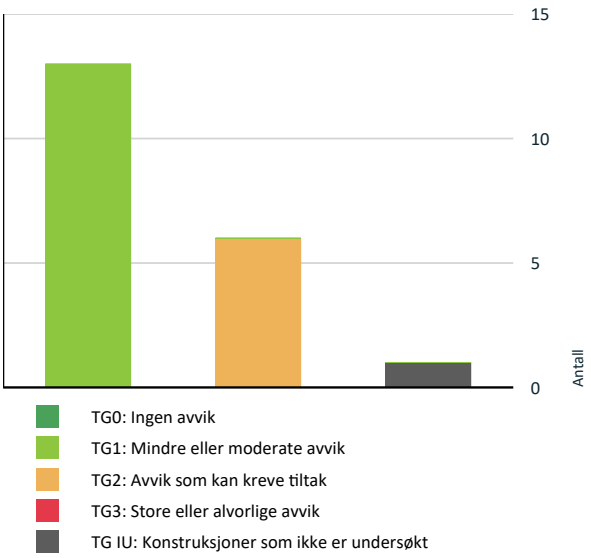
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i kjøkken.
Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter å kjøkken.
Det er påvist noe svikt i gulv i entre/gang.
Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Ifølge info fra borettslaget ble pipe rehabilitert i 2017.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005/2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2018 og 2019.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. Etasje	48			48	8		48
Loft		4		4		4	8
Kjeller		4		4			4
SUM	**48**	**8**			**8**	**4**	**60**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Karin Elisabeth Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	52		0	27646.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Agmund Bolts vei 9

Hjemmelshaver
Teisen Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEISEN VEST BORETTSLAG	952427512			Olsen Karin Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
399

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei
Diverse kvitteringer			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SF7467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Karin Elisabeth	9578-5999-4-3220771	2026-02-18 17:02:46

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
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
64-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Agmund Bolts vei 9, 0664 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Karin Elisabeth Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95411986
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy rørservice AS reparasjon av klosett desember -23. Oslo rør & varme AS byttet kran i dusj og gjorde trykkmåling i dusj desember -25.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nye vinduer og balkongdører i 2018 i regi av borettslaget. Firmaet som utførte arbeidet var Palmgren AS. Etter trekk fra vinduet på soverommet kom Palmgren AS tilbake på befaring i 2023 og utbedret arbeidet. Nye ytterdører og nytt låsesystem i regi av borettslaget i 2021.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort noe elektrisk arbeid under min eiertid. Tidligere eier har beskrevet i tidligere salgsoppgave at det er gjort oppgradering etter kontroll fra El-tilsynet. Samt lagt opp 4 nye el.stikk. 1 på bad og 1 på kjøkken, -sep 2019. 1 på stue, -jan 2018. 1 på kjøkken -sep 2019 arbeidet er utført av IKT-elektro. Det foreligger samsvarserklæring i tidligere salgsoppgave.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier beskrev i tidligere salgsoppgave at Infratek kontrollerte det elektriske anlegget i januar 2019 og at IKT-elektro rettet feilene som ble påpekt i januar 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble opprettet ladeplasser til el-bil 2019-2021 i regi av borettslaget. Det er mulig å leie parkeringsplass med el-billader av borettsalget.

---

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

Eventuell kommentar: Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i leiligheten den 19.01.2026. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanlegget.

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)

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje av vann/kloakk i kjelleren, det er utbedret av borettslaget og kloakkrør ble byttet i 2024.

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?

Ja

Beskriv: Det er noe skjevheter i gulv.

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observert rotter i uteområdet i borettslaget, dette har blitt utbedret av borettslaget. Det ble satt ut rottefeller og styreleder har vært i kontakt med Anticimex.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn 19.01.2026. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanlegget.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt 12.02.2026 og foreligger i takstrapporten/ salgsoppgaven.

---

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: 64-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olsen, Karin Elisabeth	**2026-02-18**

Identifikasjon

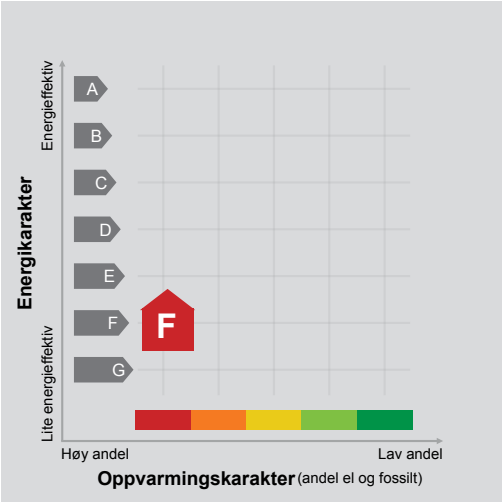
bankID Olsen, Karin Elisabeth

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TEISEN VEST BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294581
Merkenummer	Energiattest-2025-211436
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Agmund Bolts vei 9	80294581	H0402	0	0	399
Agmund Bolts vei 7	80294581	H0402	0	0	396

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,63 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,25 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,20 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	110,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	27.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	168,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	236,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 422 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	258,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 562 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	258,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 422 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 422 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 422 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 75
TEISEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 17:00, Velferdsrommet Vaskeriet i ABV nr 14..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Informasjons sak fra GF 2024 - sak 01: Konklusjonen fra Energikartleggingen
Se vedlegg på konklusjon.

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. Barnevognparkering
8. Skremme bort fugler
9. Utvendig vask balkong
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0075 Teisen Vest Borettslag revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap Teisen vest brl 2024.pdf
3. Styrets arbeid 2024 - åreberetningen.pdf
4. konklusjon - energikartlegging.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

Sak 7

Barnevognparkering

Forslag fremmet av:
Linda Helen Vasvik Stubbrud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Per i dag skal barnevogner i borettslaget parkeres i sykkelbod/egen bod grunnet borettslagets vedtekter og husordensregler. Disse bodene ligger bak tung, låst dør med smekklås. Dette gjør hverdagen med småbarn som trenger barnevogn vanskelig. Det er tilnærmet umulig å få låst opp, åpnet, holdt døra åpen og samtidig manøvrert en barnevogn inn døra, samtidig som man holder et barn på armen. Samtidig bor vi i et borettslag som vi opplever ønsker barnefamilier velkommen, ikke minst med tanke på alle flotte lekeplasser borettslaget har lagt til rette for. Kan vi forenkle hverdagen noe for alle som er helt avhengig av å bruke barnevogn flere ganger om dagen også?

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke negative til saken, men støtter ikke forslaget.
Bakgrunnen er at det er vanskelig å finne en løsning som er like rettferdig for alle.

Noen vil ha mulighet til å parkere under trapp og andre ikke - hvis det bor fem barnefamilier i en oppgang så vil det ikke være mulig da man sperrer kjeller dørene.

Parkering under trapp er derfor umulig med borettslaget demografi.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Barnevognparkering
- Mot Barnevognparkering

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bygging av barnevognparkering ute. Eventuelt mulighet for å parkere barnevogn under trapp i kjelleren - der det ikke er til hinder for fri ferdsel, og heller ikke går utover brannsikkerhet.
2. Styret vil utrede muligheten for barnevogn- og sykkelparkering ute. Dette blir fremlagt på årsmøtet i 2026.

Sak 8

Skremme bort fugler

Forslag fremmet av:
Pia Stavrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På våren og sommeren er det ekstremt mange måker som har tilholdssted på tak i ABV.

Mange fugler bærer en rekke bakterier og parasitter, og kan spre smittsomme sykdommer, som for eksempel salmonella, fugleinfluensa og psittakose. Reir og hekkeplasser inneholder ofte lopper, lus, melbille og andre skadeinsekter, som deretter kommer seg videre inn i bygninger.

Fugler som befinner seg på feil steder kan føre til omfattende skader. Takstein, balkonger, skilt, kjøretøy, statuer, solcellepaneler og fasader kan få skader av avføringen deres (som faktisk er etsende), og fuglene er ekstremt aggressive i hekkeperioden. Jeg har selv opplevd å bli angrepet utenfor oppgang 6.

I tillegg er det utrolig sjenerende med måkevræææææl til alle døgnets tider.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til saken.
Styret vil innhente informasjon og legge ut på Vibbo.

Forslag til vedtak
Jeg ønsker at styret innhenter tilbud fra diverse firmaer som driver med skadedyrskontroll rett etter generalforsamlingen, slik at vi får opp noe så fort som mulig. Måkene er allerede på vei, så dette må gjøres hurtig for å ha effekt i 2025 og framover.

Et kjapt googlesøk viser at blant annet Anticimex, Skadedyrbutikken og Felleskjøpet har utstyr vi kan kjøpe. I tillegg forslår jeg å høre om Obos og Oslo kommune kan bistå eller kommer med tips fra andre borettslag som sliter med samme problem.

Sak 9

Utvendig vask balkong

Forslag fremmet av:
Kristin Bolstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremstilling.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, og vil innhente pris og forslag til GF 2026.

Forslag til vedtak

Se vedlagte saksfremstilling

Vedlegg

5. sak 9 - utvendig vask av balkong.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joakim Berger

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

- Halat Sophie Askari
- Lars Dahlgren

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

- Elise Fossum

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

- Kenneth M. Lydersen
- Tim Sebastian Jahnson

Vedlegg

1. 0075 valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Joakim Berger

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

- Nashwan Aziz

Sak 12

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Henrik Bast
- Mirjam Larsson
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Styrets årsrapport

Se vedlegg

Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 709 649**	**5 518 886**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		800 399	3 201 800
Tilbakeføring av avskrivning	16	168 869	176 956
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-56 964
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 879 318	-3 115 858
Innsk. øremerk. bankkto		-23 864	-15 172
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 933 914**	**190 763**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 775 735**	**5 709 649**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 601 024	6 329 239
Kortsiktig gjeld	-825 289	-619 590
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 775 735**	**5 709 649**

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 135 078	21 747 495	23 379 000	25 958 000
Ladeinntekter EL-bil		271 400	253 508	200 000	200 000
Velferdsrom	10	131 550	0	0	0
Andre inntekter	3	853 156	199 742	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 391 184**	**22 200 745**	**23 779 000**	**26 358 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 726 166	-1 580 491	-1 655 000	-1 635 000
Styrehonorar	5	-520 000	-460 000	-520 000	-520 000
Avskrivninger	16	-168 869	-176 956	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-22 250	-22 250	-23 000	-24 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-367 675	-349 165	-367 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-269 483	-306 329	-150 000	-150 000
Kontingenter		-93 800	-93 800	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-4 866 885	-2 084 620	-3 875 000	-4 080 000
Forsikringer		-1 741 036	-1 578 428	-1 731 000	-2 077 000
Kommunale avgifter	9	-4 183 451	-3 552 104	-4 165 000	-4 718 120
Andre anlegg	10	-72 213	0	0	0
Energi/fyring		-531 729	-605 177	-530 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 403 296	-2 623 505	-2 361 000	-2 402 000
Andre driftskostnader	11	-2 149 995	-1 866 631	-1 987 000	-2 044 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 116 849**	**-15 309 456**	**-17 638 000**	**-18 839 120**
DRIFTSRESULTAT		**5 274 335**	**6 891 289**	**6 141 000**	**7 518 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	115 206	112 173	0	0
Finanskostnader	13	-4 589 142	-3 801 661	-4 617 000	-4 242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 473 936**	**-3 689 488**	**-4 617 000**	**-4 242 000**
ÅRSRESULTAT		**800 399**	**3 201 800**	**1 524 000**	**3 276 880**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		800 399	3 201 801		

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 517 596	49 517 596
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	15	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	16	384 881	553 750
Miljøbankkonto, øremerket		124 659	696 731
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 336 455**	**54 077 396**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		45 821	394
Forskuddsbetalte kostnader		992 623	887 251
Andre kortsiktige fordringer	17	26 298	26 094
Driftskonto OBOS-banken		2 274 664	2 636 177
Driftskonto OBOS-banken II		0	22 421
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 300	51 961
Sparekonto OBOS-banken		1 183 318	2 704 940
SUM OMLØPSMIDLER		**4 601 024**	**6 329 239**
SUM EIENDELER		**57 937 479**	**60 406 635**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Udekket tap	18	-26 533 363	-27 333 762
SUM EGENKAPITAL		**-26 486 563**	**-27 286 962**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	81 439 870	84 319 188
Borettsinnskudd	20	2 061 800	2 061 800
Annen langsiktig gjeld	21	14 000	14 000
Avsetning bomiljøtiltak		83 083	679 019
SUM LANGSIKTIG GJELD		**83 598 753**	**87 074 007**

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		366 076	202 496
Skyldige offentlige avgifter	22	139 427	110 710
Påløpte renter		24 699	24 488
Annen kortsiktig gjeld	23	295 088	281 896
SUM KORTSIKTIG GJELD		**825 289**	**619 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 937 479**	**60 406 635**
Pantstillelse	24	102 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Teisen Vest Borettslag

Torodd Johannes Rønning Trond Erland Nygård Nana Smith

Jonas Danielsen Virtanen Nashwan Aziz

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	21 864 363
Parkeringsleie	471 092
Leie	414 168
Forretningslokale	240 587
El-bil	234 000
Parkering med strøm	130 650
Diverse	28 462
Strøm fryseboks	12 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 395 397**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-106 898
Forretningslokale	-79 800
Parkering	-45 508
El-bil	-19 213
Parkering med strøm	-8 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 135 078**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Miljøfond	696 731
Nøkler	4 860
Skilt	3 700
Viderefakturering - plukking av søppel	3 000
Snøbryting - Garasjeselskapet Teisen Vest SA	6 870
Tomteleie - Garasjeselskapet Teisen Vest SA	34 870
Tilskudd fra Enova	103 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**853 156**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 076 206
Overtid	-136 015
Påløpte feriepenger	-159 172
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-279 691
Pensjonskostnader innskudd	-31 002
AFP-pensjon	-14 788
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Bedriftshelsetjeneste	-17 353
Arbeidsklær	-11 174
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 726 166**

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

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 520 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 997, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-46 125
OBOS Prosjekt AS	-187 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 858
SUM KONSULENTHONORAR	**-269 483**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Entreprenørbedrift AS	-1 444 052
Viderefakturert byggekostnader	731 156
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-712 897**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 687 556
Drift/vedlikehold VVS	-1 355 828
Drift/vedlikehold elektro	-435 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-566 130
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 810
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 703
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 225
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 866 885**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 764 809
Feieavgift	-64 464
Renovasjonsavgift	-1 354 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 183 451**

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

NOTE: 10
VELFERDSROM

INNTEKTER VELFERDSROM	
Leieinntekter	131 550
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**131 550**
KOSTNADER VELFERDSROM	
Drift/vedl.hold	-16 300
Administrasjon	-14 550
Elektrisk energi	-41 363
SUM KOSTNADER VELFERDSROM	**-72 213**
SUM VELFERDSROM	**59 337**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-688
Container	-171 507
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 469
Diverse leiekostnader/leasing	-2 600
Verktøy og redskaper	-16 488
Driftsmateriell	-33 535
Lyspærer og sikringer	-31 038
Vakthold	-586 508
Renhold ved firmaer	-868 800
Snørydding	-40 987
Andre fremmede tjenester	-113 130
Kontor- og datarekvisita	-1 284
Trykksaker	-10 148
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 997
Andre kontorkostnader	-1 719
Telefon, annet	-6 093
Porto	-50
Drivstoff biler, maskiner osv.	-39 890
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-96 219
Bank- og kortgebyr	-3 067
Velferdskostnader	-29 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 149 995**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 964
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 242
SUM FINANSINNTEKTER	**115 206**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 588 785
Renter på leverandørgjeld	-357
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 589 142**

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.132/bnr.71 M, Gnr.138/Bnr.52 og 62
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

LEILIGHETER

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	**558 000**

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2008	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2008	60 406	
Avskrevet tidligere	-60 405	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	
		1
Sandsilo		
Kostpris	97 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2008	967 579	
Avskrevet tidligere	-967 578	
		1
Vanntank		
Tilgang 2008	123 930	
Avskrevet tidligere	-123 929	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2019	33 750	
Avskrevet tidligere	-33 749	
		1
Inventar		
Tilgang 2022	539 334	
Avskrevet tidligere	-102 731	
Avskrevet i år	-77 048	
		359 555
Prosjektor		
Tilgang 2023	56964	
Avskrevet tidligere	-12 659	
Avskrevet i år	-18 988	
		25 317
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	8 500	
Avskrevet tidligere	-8 499	
		1

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	719 625	
Tilgang 2020	51 750	
Tilgang 2021	241 500	
Avskrevet tidligere	-940 041	
Avskrevet i år	-72 833	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**384 881**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-168 869**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-bil avregning for desember	26 298
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 298**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-91 960 735	
Nedbetalt tidligere	7 641 547	
Nedbetalt i år	2 879 318	
		-81 439 870
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-81 439 870**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-14 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-14 000**

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-61 127
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-139 427**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-159 172
Avsatt i forbindelse med en potensiel rettstvist	-100 000
Tomteleie for 2025, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	-35 916
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-295 088**

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

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	81 439 870
TOTALT	**83 501 670**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Transaksjon 09222115557541130365 Signert TJR, NA, TEN, JDV, NS

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torodd J. Rønning	Agmund Bolts Vei
Nestleder	Nashwan Aziz	Agmund Bolts Vei
Styremedlem	Jonas Virtanen	Oslo
Styremedlem	Trond Erland Nygård	Oslo
Styremedlem	Nana Smith	Oslo
Vara	Lars Dahlgren	Agmund Bolts Vei
Vara	Christer Otnes	Agmund Bolts Vei

Valgkomiteen

Henrik Bast	Agmund Bolts Vei
Sigrid Skeie Tjensvoll	Agmund Bolts Vei
Mirjam Larsson	Agmund bolts Vei

Informasjon til beboere
Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne og bruker primært tjenesten «Vibbo» til dette.
Kritisk informasjon sendes beboere pr. sms og e-post samt oppslag i oppganger.

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

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

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

Styrets arbeid

I 2024 har styret avholdt 15 ordinære styremøter.

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

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

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

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

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

Palmgren:

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

- Styret fikk utvidet reklamasjonsfristen til 25.04.24
  Styret har koordinert og fulgt opp prosessen og henvendelser fra beboere og Palmgren.
- Reklamasjoner fra beboere videresendes Palmgren.
- Palmgren har vært på befaring i flere leiligheter.
- Palmgren har utført forbedring i flere leiligheter.

Det var en mye høyere andel som måtte utbedres enn hva Palmgren hadde forventet, siste reklamasjons oppdatering styret fikk var 11.07.2024.
Det ble så purrer på ferdigmelding/oppdatering fra Palmgren utover sommeren.

Siste oppdatering fra Palmgren er datert 08.08.2024:
Beklager seint svar på grunn av sommerferie.
Vi har gjennomgått alle innmeldte leiligheter slik det er blitt avtalt, i tillegg har vi utvidet reklamasjonstiden ut over fem år slik at det kunne meldes inn gjennom vinteren 2023 – 2024, en vinter som for øvrig var den kaldeste i Oslo siden 1972.
Avtalene som ble inngått i starten og under behandling av reklamasjonene er oppfylt, alle innmeldte reklamasjoner er utbedret unntatt en der vi utbedrer når beboer tar kontakt siden det er noe sykdomshistorie som skal avklares innen utbedring kan vinne sted.
Ytterligere befaringer / reklamasjonsbehandling i leiligheter vil ikke bli gjennomført av Palmgren AS.

Med vennlig hilsen
Palmgren AS
Terje Tjernslien
Prosjektleder
Bygg- og tømrermester
Mobil: +47 90 89 64 82 - Sentralbord: +47 22 15 46 46 - Adr.: Brobekkveien 80, 0582 Oslo - tt@palmgren.as - www.palmgren.as

Etter sommeren 2025 har det ikke kommet noen henvendelser fra beboere, styret anser derfor saken avsluttet.

Avtaler:
Bytte av leverandør av skadedyrfirma

Avfall:
Reparasjon av aldrende avfallsbrønner - fortløpende

Sikkerhet:
Det vil bli installert sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører og lys med bevegelses sensorer i utsatte områder.

Klagesaker:
Styret har hatt en økning av antall klagesaker det siste året. Det var en viss økning mot forrige GF, men det har tatt seg grundig opp siden i fjor. Noen av klagene er gjengangere, og ofte problemer Styret ikke kan hjelpe til med. I tillegg har det vært enkelte episoder hvor de som får klager rettet mot seg ikke innretter seg etter verken beskjed fra Styret eller ordensreglene. I år har styret prøvd å løse utfordringene med dialog med alle parter, vi har vart å pratet med folk i flere tilfeller med personlig oppmøte

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

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

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

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

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

Utbygging av reperbanen (Tvetenveien 11)
Det har i over 10år vært planlagt boliger på nabotomten, nå er de nærmere enn noen gang. Vi oppfordrer beboerne om å følge med på hva som skjer her fremover:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507

Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A med flere
Her er det planlagt boliger helt over til Østensjøveien, også her oppfordrer vi beboere om å følge med:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141

Oppfølging av ny beplantning mot Tvetenveien (betalt av Oslo Kommune).

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

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 kan kontaktes via:

Telefon:
22655802
Epost:
vaktmesterteisenvest@gmail.com

Telefonen er bemannet:
mandag-torsdag: 07:00 - 15:00
Fredag: 07:00 - 14:00

Barnehagen:
I 2023 kom det en henvendelse fra Barnehagen om oppussing, etter flere runder i 2023 og i 2024 med hjelp av Obos Advokater, ble det inngått en avtale om oppussing. Kontrakten er underskrevet av bydelsdirektøren i Bydel Alna.

For å sikre fremtidig barnehagedrift i borettslaget ble det enighet om at oppussingen ble foretatt med borettslaget som byggherre og långiver.

Styret kan ikke legge ved kontrakten i sin helhet, her er en kort oppsummering:

Borettslaget har forskuttert 50% av lånesummen via driftsbudsjettet, dette er noe barnehagen betaler ned over en periode på 5 år, dette inkluderer også en 7% nedskrevet rente (på lånebeløpet) som tilfaller borettslaget i perioden. Det resterende beløpet har Oslo Kommune betalt.

Hvis kommunen velger å avvikle barnehagen i leie-perioden vil hele lånebeløpet forfalle og Oslo Kommune må betale resterende del i sin helhet innen 30 dager.

Total bygge kostnad ble 1.433.849,-
Hvis noen av beboerne ønsker å se kontrakten i sin helhet, kan det avtales tid med styret for gjennomgang.

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

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

Julegrantenning:
Julen 2024 fremførte Bryn skolekorps julesanger med servering av gløgg, pepperkaker og godteriposer til barna. Dette har blitt en tradisjon i borettslaget og vi støtter og benytter oss gladelig av Bryn skolekorps. I år valgte vi å gi et større honorar en bedt om. Da korpset har stått i fare for nedleggelse og vi syns det er viktig å støtte og benytte oss av aktivitet for barn og unge i område.

Komprimatorbil:
I 2024 ble det gjennomført 2 vellykkede opprydningsaksjoner med komprimatorbil i borettslaget. Beboerne fikk anledning til å rydde kjellere, loft og fellesområder, og avfall ble håndtert på en effektiv og organisert måte. Styret ser dette som et godt og nyttig tilbud for borettslaget, da det bidrar til et ryddigere og mer trivelig bomiljø. Slike tiltak vil fortsette å være en viktig del av borettslagets vedlikehold og felles trivsel.

Rusken Dugnad:
Det ble i juni gjennomført en stor vellykket Rusken-dugnad med engasjert deltakelse fra beboere i alle aldre. Området ble raskt ryddet takket være innsatsen til alle som bidro. Etter dugnaden ble det en hyggelig avslutning med pizza, brus, is og kahoot, hvor deltakerne kunne slappe av og feire innsatsen. Arrangementet skapte en sterk fellesskapsfølelse og viste at når alle står sammen, kan vi oppnå mye på kort tid.

Sykler:
Den planlagte oppryddingen i sykkelbodene og utendørs sykkelparkering ble gjennomført 9. oktober 2024. Oppryddingen bidro til en mer oversiktlig og ryddig sykkelparkering ute og mer plass i kjellerbodene. Syklene ble hentet at et engasjert firma som sørget for at de enten blir gjenbrukt eller resirkulert på en bærekraftig måte.

Vektertjeneste:
Fra våren/ sommeren 2025 vil vi bytte vektertjeneste. Dette da vi har sett at behovet har endret seg fra den opprinnelige avtalen ble inngått med Securitas og kostnader. Det nye vektertjenesten vil bli levert av Sikkerhetsgruppen Vekterselskap Nordstrand | Sikkerhetsgruppen - Mer er info om dette vil komme på Vibbo i løpet av april2025

Parkering:

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

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

Det ble i desember 2024 opprettet mulighet for ladestasjoner på eksisterende p-plass 26-43. Dette ble gjort fordi det måtte graves i bakken, og at et dermed var mere kostnadseffektivt å gjøre denne oppgradering da, samt at vi fikk et miljøtilskudd.

Det er pr nå ikke planlagt om eller når det skal opprettes fullverdige ladestasjoner på de p-plassene. Da det ikke er økt behov for p-plasser med ladestasjon ifølge søkertallene til p-plass med ladestasjon.

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

Det nye velferdsrommet, som en gang var borettslagets fellesvaskeriet.
Adressen er Agmund Bolts vei 14 og har nå blitt et flott og velfungerende selskapslokale.
Dette stod klart sommeren 2022 og det ble arrangert åpningsfest 4.september.
Det har vært godt brukt etter åpningen.

Lokalene er etter styrets syn et godt tilbud til borrettslaget. Styret får flere positive tilbakemeldinger fra beboere og leietakere. I 2024 har det med få unntak ikke vært problemer med støy fra leietakere. Styret har brukt betydelig med tid og ressurser for å forebygge støy fra vaskeriet i helger og på kvelder.

Lokalene blir mye brukt og det har vært deler av inventaret som har vært utsatt for betydelig slitasje. Vaskeriet ble derfor malt på nytt og i 2024. Det ble også besluttet at i løpet av 2025 vil nye bord anskaffes og noe oppgradering av kjøkkenutstyret og vaske utstyr.
I 2024 er det i tillegg installert SALTO låser på begge for enklere administrasjon av tilgang.

Mye av tiden med å administrere utleie av lokalet knytter seg til å følge opp at leietakere overlater lokalet ryddet og rengjort. Stort sett er alle leietakere veldig flinke, men enkelte leietakere etterlater dessverre lokalet uten tilstrekkelig rengjøring av lokalet og inventar. I mange tilfeller dreier det seg om forglemmelse og uhell. Styret har begrenset med ressurser til å følge opp leietagere spesielt i tidsrommet mellom 2 leietakere fredag/lørdag og søndag.

Styret har vurdert mulige tilpasninger for å bedre tilbudet. For eksempel med å begrense utleie til leie over en hel helg, ikke en enkeltstående helgedag og innføring av depositum. Så langt har styret vurdert at det vil være til vesentlig ulempe for borretslagets beboere og i praksis fjerne tilgangen til lokalet for flere beboere. Styret har derfor på nåværende tidspunkt ikke hatt hensikt om å endre dagens løsning.

Utleie dager 2024:
Vaskeriet: 68
Velferden: 4

Kabel-tv/internett
Obos Nett er borettslagets leverandør av Tv og Internett, gjennom disse har vi en Tv avtale med Allente.
Har du spørsmål så kontakt Obos Nett sin kundetjeneste på telefon 21016150, temaet på Vibbo: https://vibbo.no/teisen-vest/tema/tv-og-internett-ngvkztq2 eller se på deres hjemmeside https://www.obos.no/boligselskap/nett

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 802374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til styret i borettslaget:
teisen-vest@styrerommet.no.
Styret melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Styret
Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10.
Styret har ikke fast kontortid men møter kan avtales med styret pr e-post.
Styret nås på e-post: teisen-vest@styrerommet.no

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

Borettslaget benytter seg av OBOS tjenesten Vibbo:
https://vibbo.no/teisen-vest

Oppfølging av saker fra GF 2024:
Sak **01** - Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag:
Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag om å informere borettslaget om anslått kostnad ved oppgradering til energikarakter C.

Energikartleggingsrapporten er laget, konklusjon (resten av rapporten er lagt ut på Vibbo).

Sak **13** - Erstatning av styremedlemmer

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

Vedtekt endret
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med
to varamedlemmer. Styremedlemmer bør bo i borettslaget.

Vedlikehold:

- Oppfølgning av serviceavtaler for borettslaget.
- Innhentet tilbud på maling av oppganger
    - Oppstart desember 2023 - fortløpende over driftsbudsjettet, de har kommet ca halveis
- Innhentet tilbud på maling av utvendig trevirke selskapslokalet Vaskeriet
    - Ferdigstilt 15.04.24
- Innhentet tilbud på maling av vegger innvendig selskapslokalet Vaskeriet
    - Ferdigstilt 01.03.25
- Oppfølgning av utleie-enheter i borettslaget
- Byttet x-antall lys i oppganger
    - Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer - løpende
- Byttet x-antall lys i ute, når pærer og armaturer går oppgraderes det til LED
    - Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer - løpende
- Ferdigstilt innstallering av automatiske vannmålere på alle vannrør
- Ferdigstilling av kloakkrør skaden i nr 7
    - Siden graveren allerede var i borettslaget og man kunne få tilskudd til elbil-ladere av Oslo Kommune valgte man å klargjøre infrastruktur for fremtidige elbil-ladere langs ABV 7-9
- Innløst miljø-kontoen fra Obos på 696 730,85
    - Dette ble utløst av følgende tiltak:
      Installering av 14 stk ladepunkter inkludert graving - 228375,-
      Energikartlegging - 187500,-
      Installering av automatiske vannmålere - 360750,-
- Annet
    - Vedlikehold av borettslagets traktor
    - Utvendig vask av alle balkonger mot Tvetenveien, disse hadde blitt kraftig angrepet av grønske fra trærne

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Oppgradering av Barnehagen	
2024	Bytte av kloakkrør utenfor nr 7	
2023-	Oppussing av oppganger	Pusser opp 1-3 stk i mnd over driftsbudsjettet
2022	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg ble gjennomført januar 2022.
2020-2021	Utskifting av inngangsdører	Dører og låsesystemer byttet, fullført 2021.
2020	Oppmerking P-plasser	Oppmerking av alle borettslagets p-plasser
2019-2021	El-bil ladeplasser	Opprettet nye ladeplasser til bil i 2021
2019	Ny VA ledning	Pga kollaps ble det lagt ny VA ledning fra Abv 13 og ut til kommunalt påkoblingspunkt i Agmund Bolts vei.
2018 - 2018	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer og balkongdører.
2017 - 2017	Bytte branndører	Bytte branndører
2017 - 2017	Piperehabilitering	Piperehabilitering
2014 - 2014	Nye porttelefoner	Styret fikk fullmakt av generalforsamlingen i 2014 til bytte portelefonene. Kostnadsramme 1,7 mill.
2009 - 2011	Rehabilitering av utomhus	Utomhusrehabilitering og vedlikehold av uteareale ne. Drenering rundt blokkene, nye p-plasser, nye søppelbrønner.
2008	Rehab vaskeri, loft- og boddører	Rehabilitering av vaskerihuset. Utskifting av lofts- og boddører. Utleieleiligheten i nr 45 er pusset opp.
2007	Beis vinduer, el-arbeid vaskeri	Utvendig beising av vindusrammer og balkongdører. Rehabilitering av el. anlegg i vaskeriet.
2004 - 2006	Våtromsrehabiliteringen	Oppstart av våtromsrehabiliteringen. Avluttet sommer 06.
2003	Utvendig gartnerarbeid.	Utvendig gartnerarbeid. Opparbeidelse av sittegrupper
2000	Ta, ventiler	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 48-64. Spalteventiler er satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske.

1999	Ta, vinduer, ventil, sluk/soil	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 16-22 og 35-41, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer og dører. Spalteventiler satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov.
1998	Tak, vinduer, sluk/soil	Omlagt tak i Agm.Bolts vei 24-30 og 43 -51, samt tak på en del inngangspartier. Utvendig beising av vinduer. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1997	Oppganger, tak, vinduer, sluk/soil	Oppussing av oppganger Omlegging av tak i Agm. Bolts vei 1-5 og 2-10, samt tak på en del¨inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer. Spalteventiler satt inn i balkongdør og vinduer på soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1995	Utskiftning av entredører i borettslaget	
1991	Rehabilitering av elektrisk anlegg og sikringsskap	Det elektriske anlegget ble omtrykket i alle leilighetene og sikringsskapene ble skiftet.
1989 - 1990	Nye balkonger i hele borettslaget	
1989	Nye ytterdører med calling i hele borett	
1981 - 1982	Nye vinduer i hele borettslaget	

12. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 13 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 13 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Luft/luft varmepumpe	1 345 996	20 518 750	6 920 000
Solceller	710 000	10 815 000	5 759 000
Solceller over fellesrom	40 000	651 250	1 099 000
Etterisolering av tak	899932	58 169 125	-29 170 000
Etterisolering av fasade	1 456 575	82 810 000	-35 874 000
Balansert ventilasjon	879 595	117 250 000	-96 638 000

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er etablering av luft-til luft varmepumpe. Borettslagets årlige energibehov på 4,8 GWh i romoppvarming vil ikke reduseres ved en varmepumpe, men netto levert energi vil minske med 1,3 GWh/år. Altså vil energibehovet være det samme med en varmepumpe, men beboerne hos Teisen Vest Borettslag kan forvente å kjøpe inn mindre strøm for å varme opp leiligheten sin med en varmepumpe installert. Etterisolering av fasaden vil derimot også minske energibehovet til bygningsmassen.

Lønnsomheten til solcelleanlegget forutsetter at minst halvparten av produksjon av solenergi kan anvendes direkte i deres sameie. Basert på mottatt underlag vil en del av overskuddsstrømmen måtte selges tilbake på nettet, og salg av strøm har historisk sett vært dårlig betalt.

En etterisolering er ikke lønnsom i seg selv, men ved et vedlikeholdsbehov vil merkostnaden og nåverdien ofte være positiv. Øvrige energitiltak har ikke en energibesparelse som tilsier at de gir en økonomisk gevinst, men de kan bidra til økt komfort, som for eksempel balansert ventilasjon.

Saksfremstilling for Generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Generalforsamlingens dato: **08.04.2025**
Frist for å melde saker til behandling i generalforsamlingen: **23.03.2025**

Saksnr:	**9**

Forslagsstiller:	Kristin Bolstad

Adresse:	Agmund Bolts vei 41, 0664 Oslo

Telefon:	41257124

E-post:	Bolstad.kristin@gmail.com

Sakstittel: *(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)*	Vask utside balkonger

Saksfremstilling: *(Tips: Gi her en presentasjon og ppsummering av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)*	Foreslår at det gjennomføres en felles utvendig vask av balkonger i borettslaget. Flere balkonger ser ut til å ha fått grønske/mose på utsiden av balkong og ser misfarget/skitne ut. Det er ikke lett å komme til utsiden selv når man bor i de øvre etasjene, og det er heller ikke så lett å spyle/vaske balkong uten ulempe for naboer (særlig under). Forslaget går derfor ut på at styret innhenter tilbud for felles spyling av balkonger, som kan stemmes over ved neste generalforsamling.

Forslag til vedtak: *(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket? Hvilke konsekvenser vil det få for borettslaget? Hvilke motargumenter bør man eventuelt ta høyde for i*	Styret innhenter tilbud for felles utvendig vask av balkongene i borettslaget. Tilbudene fremlegges for generalforsamlingen på neste generalforsamling som stemmer over om slik felles vask skal gjennomføres.

vedtaket? *Vil vedtaket ha påvirkning på økonomien i borettslaget?*	
Styrets innstilling/ forslag til vedtak:	

0075 Teisen Vest Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Joakim Berger — Adresse: Agmund Bolts vei 52
E-postadresse joakimberger88@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Nashwan Aziz

Navn: Jonas Danielsen Virtanen – fratrer p.g.a flytting og erstattes med 1 styremedlem for 1 år.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lars Dahlgren. — Adresse: Agmund Bolts vei 49
E-postadresse: larsdahlgr1@gmail.com

Navn: Halat Sophie Askari — Adresse Agmund Bolts vei 46
E-postadresse: halataskari@gmail.com

1år Navn: Elise Fossum — Adresse Agmund Bolts vei 25
E-postadresse: elise.fossum@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tim Sebastian Jahnson — Adresse Agmund Bolts vei 13
E-postadresse tim.sebastian@hotmail.com

Navn: Kenneth M. Lydersen — Adresse Agmund Bolts vei 43
E-postadresse kmlyders@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Joakim Berger — Adresse Agmund Bolts vei 52

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Nashwan Aziz — Adresse: Agmund Bolts vei 15

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Henrik Bast — Adresse: Agmund Boltsvei 9
E-postadressehenrik.bast@wemail.no

Navn: Mirjam Larsson — Adresse…Agmund Bolts vei 31
E-post mirjam-larsson@hotmail.com

Navn: Sigrid Skeie Tjensvoll — Adresse…Agmund Bolts vei 15
E-postadresse: sigrid.skeie.tjensvoll@nrk.no

Dato…29.03.2025 I valgkomiteen for Teisen Vest Borettslag

Sigrid Skeie Tjensvoll /s — Henrik Bast /s

Mirjam Larsson /s

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 75 **Selskapsnavn:** TEISEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952427512
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte protokollvitner. Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Halat Sophie Askari valgt.

✓ **Vedtatt. Se skrivere fra ordinært GF**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Utbygging av loftsareal

Fremmet av: Tim Sebastian Henriksen Jahnson

Det fremstilles forslag om å utrede utbgygging av loftsareal i borettslaget. Omgjøring av loft til leiligheter vil føre til økte inntekter for borettslaget i form av salg av fellesareal og økte fellesinntekter, samt reduserte vedlikeholdskostnader. En utredning av utbygging vil kartegge prosjektpotensial og muligheter for realisering, samt eventuelle risikoer for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget, men viser til tidligere utredning. Styret kommer ikke til å prioritere dette, men gir mulighet til at det opprettes prosjektgruppe for ny utredning.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen gir styret myndighet til å starte opp en prosjektgruppe som kan starte et tidligfaseprosjekt for å kartlegge prosjektpotensial og muligheter for realisering. Dette arbeidet legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Minimumsløsning på utredning, ikke bruk noen eksternt

Protokoll til årsmøte 2025 for TEISEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952427512
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Velferdsrommet Vaskeriet i ABV nr 14..

Antall stemmeberettigede som deltok: 91
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt. En eier hadde innsigelse.**

2. Konstituering - 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:
Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmakter, som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering - Valg av protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Halat Sophie Askari og Jenny Mannerud som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen ble sendt ut innenfor loven frist på minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt. En stemme mot.**

5. Årsregnskap for 2024 og styrets årsberetning

Viser til vedlagte årsregnskap for 2024, og styrets årsberetning og energikartlegging. Viser også til revisors beretning.

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024, og godkjenner overføring av årsresultat til egenkapital. Generalforsamlingen tar styrets og revisors beretninger til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,- for styreperioden 2024-2025

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,- for styreperioden 2024-2025.
>
> ✓ **Vedtatt. Generalforsamling ønsker at man viderefører praksis med utbetaling til valgkomiteen.**

7. Barnevognparkering

Fremmet av: Linda Helen Vasvik Stubbrud

Per i dag skal barnevogner i borettslaget parkeres i sykkelbod/egen bod grunnet borettslagets vedtekter og husordensregler. Disse bodene ligger bak tung, låst dør med smekklås. Dette gjør hverdagen med småbarn som trenger barnevogn vanskelig. Det er tilnærmet umulig å få låst opp, åpnet, holdt døra åpen og samtidig manøvrert en barnevogn inn døra, samtidig som man holder et barn på armen. Samtidig bor vi i et borettslag som vi opplever ønsker barnefamilier velkommen, ikke minst med tanke på alle flotte lekeplasser borettslaget har lagt til rette for. Kan vi forenkle hverdagen noe for alle som er helt avhengig av å bruke barnevogn flere ganger om dagen også?

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke negative til saken, men støtter ikke forslaget.
Bakgrunnen er at det er vanskelig å finne en løsning som er like rettferdig for alle.

Noen vil ha mulighet til å parkere under trapp og andre ikke - hvis det bor fem barnefamilier i en oppgang så vil det ikke være mulig da man sperrer kjeller dørene.

Parkering under trapp er derfor umulig med borettslaget demografi.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Bygging av barnevognparkering ute. Eventuelt mulighet for å parkere barnevogn under trapp i kjelleren - der det ikke er til hinder for fri ferdsel, og heller ikke går utover brannsikkerhet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret vil utrede muligheten for barnevogn- og sykkelparkering ute. Dette blir fremlagt for behandling ordinær generalforsamling 2026.

✓ **Vedtatt. Klart flertall ved votering med håndsopprekking, sammen med gode forslag til styret for å løse noen av behovene.**

8. Skremme bort fugler

Fremmet av: Pia Stavrum

På våren og sommeren er det ekstremt mange måker som har tilholdssted på tak i ABV.

Mange fugler bærer en rekke bakterier og parasitter, og kan spre smittsomme sykdommer, som for eksempel salmonella, fugleinfluensa og psittakose. Reir og hekkeplasser inneholder ofte lopper, lus, melbille og andre skadeinsekter, som deretter kommer seg videre inn i bygninger.

Fugler som befinner seg på feil steder kan føre til omfattende skader. Takstein, balkonger, skilt, kjøretøy, statuer, solcellepaneler og fasader kan få skader av avføringen deres (som faktisk er etsende), og fuglene er ekstremt aggressive i hekkeperioden. Jeg har selv opplevd å bli angrepet utenfor oppgang 6.

I tillegg er det utrolig sjenerende med måkevræææææl til alle døgnets tider.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til saken.
Styret vil innhente informasjon og legge ut på Vibbo.

Forslag til vedtak:
Jeg ønsker at styret innhenter tilbud fra diverse firmaer som driver med skadedyrskontroll rett etter generalforsamlingen, slik at vi får opp noe så fort som mulig. Måkene er allerede på vei, så dette må gjøres hurtig for å ha effekt i 2025 og framover.

Et kjapt googlesøk viser at blant annet Anticimex, Skadedyrbutikken og Felleskjøpet har utstyr vi kan kjøpe. I tillegg forslår jeg å høre om Obos og Oslo kommune kan bistå eller kommer med tips fra andre borettslag som sliter med samme problem.

✓ **Vedtatt.**

9. Utvendig vask balkong

Fremmet av: Kristin Bolstad

Se vedlagte saksfremstilling.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, og vil innhente pris og forslag til GF 2026.

Forslag til vedtak:
Se vedlagte saksfremstilling

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styre

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Berger

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Joakim Berger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Halat Sophie Askari
Christer Otnes

Valgt ved skriftlig votering

Følgende stilte til valg:
Lars Dahlgren
Halat Sophie Askari
Christer Otnes

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Torodd Rønning

Valgt ved skriftlig votering

Følgende stilte til valg:
Elise Fossum
Torodd Rønning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Dahlgren
Martine Gjerde

Valgt ved skriftlig votering

Følgende stilte til valg:
Lars Dahlgren
Martine Gjerde
Tim Sebastian Jahnson
Kenneth M. Lydersen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Transaksjon 09222115557543789443 Signert AT, HSA, JMJM

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Berger

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Joakim Berger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nashwan Aziz

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Nashwan Aziz

12. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Bast
Mirjam Larsson
Sigrid Skeie Tjensvoll

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Henrik Bast
Mirjam Larsson
Sigrid Skeie Tjensvoll

Vedtekter

for Teisen Vest borettslag org nr 952427512
vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 27.04.2016. Siden endret på ekstraordinær generalforsamling 04.11.2020, 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Teisen Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. I disse tilfellene skal styrets varsles, med kontaktinformasjon til den aktuelle beboeren.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Styremedlemmer bør bo i borettslaget.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Skriv til pkt. 5-1-4:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ddmmårår

_____ _____

For Teisen Vest borettslag Andelseier

Vedlegg:

1. Søknad med eventuelle tegninger og tidsplan.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 75
TEISEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 17:00, Vaskeriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Utbygging av loftsareal

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

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 Generalforsamlingen godkjenner NAVN NAVNESEN, som protokollvitne foreslått. Som protokollvitner ble Generalforsamlingen godkjenner NAVN NAVNESEN, som protokollvitne og Generalforsamlingen godkjenner NAVN NAVNESEN, som protokollvitne foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Utbygging av loftsareal

Forslag fremmet av:
Tim Sebastian Henriksen Jahnson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det fremstilles forslag om å utrede utbgygging av loftsareal i borettslaget. Omgjøring av loft til leiligheter vil føre til økte inntekter for borettslaget i form av salg av fellesareal og økte fellesinntekter, samt reduserte vedlikeholdskostnader. En utredning av utbygging vil kartegge prosjektpotensial og muligheter for realisering, samt eventuelle risikoer for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget, men viser til tidligere utredning. Styret kommer ikke til å prioritere dette, men gir mulighet til at det opprettes prosjektgruppe for ny utredning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å starte opp en prosjektgruppe som kan starte et tidligfaseprosjekt for å kartlegge prosjektpotensial og muligheter for realisering. Dette arbeidet legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg

1. Saksfremstilling - Generalforsamling i Teisen Vest Borettslag 2025 loftsutbygging.pdf
2. 2017 - Tørkeloft.pdf
3. 2017 - Tørkeloft i Teisen Vest Borettslag (1).pdf

Styrets årsrapport

Kjære beboere. Styret ble oppmerksom på at en innmeldt sak fra andelseier ble utelatt fra opprinnelig innkalling til generalforsamlingen. Det var rett og slett en feil fra styrets side. En inkurie. Meningen har alltid vært at saken skal opp til behandling og votering på generalforsamlingen.

Saken skal selvfølgelig behandles som alle andre korrekt innmeldte saker til generalforsamlingen.

Nå som innkalling og sakspapirer er gått ut gjennom OBOS sine kanaler, var eneste praktiske mulighet for å få sendt ut saken og behandlet på generalforsamlingen å sende ut en egen innkalling med saken inkludert. For å kunne behandle saken så gjennomføres behandling og votering i en egen sak, rett etter at generalforsamlingen er fullført. Som en ren formalitet. Rent praktisk blir saken behandlet i samme møte.

Vi forstår at dette har skapt misforståelser. Vi må bare beklage feilen her fra styrets side.

Så for å understreke. Det skal kun gjennomføres en ordinær generalforsamling 8. april kl 17.00 i Vaskeriet.

Saksfremstilling for Generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Generalforsamlingens dato: **08.04.2025**
Frist for å melde saker til behandling i generalforsamlingen: **23.03.2025**

Saksnr:	**Ekstra**

Forslagsstiller:	Tim Sebastian Jahnson

Adresse:	Agmund bolts vei 13

Telefon:	41294775

E-post:	tim.sebastian@hotmail.com

Sakstittel: *(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)*	Utbygging av loftsareal

Saksfremstilling: *(Tips: Gi her en presentasjon og ppsummering av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)*	I tråd med tidligere kartlegginger av loftsutbygging i borettslaget fra 2013-1017 har det vist seg at dette er muligheter for å bygge om loftsareal til boligformål. Jeg foreslår å utrede mulighetene for å bygge nye leiligheter og dermed utvide antall andeler i borettslaget. Dette vil gi borettslaget økte inntekter og sikre en bedre utnyttelse av arealene sett opp mot delvis utbygging av underliggende leiligheter, noe som har vært foreslått tidligere. Noe vi må utnytte, da vi er i en særegen posisjon med tanke på arealet borettslaget har tilgjengelig. Per nå ser jeg størst potensial i midtseksjonen av loftsarealene. Tørkeloftet (på sidene) bør består som fellesareal. Dette anser jeg som situasjonen som gjør størst realiseringsmulighet, men dette bør utredes nærmere. Fordeler for borettslaget ved en slik utbygging: - Redusert vedlikeholdsbehov - Inntekter til borettslaget ved salg av loft. Engangsinntekt - Flere andeler - øker inntektene til borettslaget. Gjentagende inntekter. - Bærekraftig å bruke eksisterende bygningsmasse. - Redusert energiforbruk – spesielt for leiligheten under og mindre fellesareal. - Reduserte vedlikeholdskostnader som følge av mindre fellesareal. Risiko for borettslaget: - Mister tørkeloft og omdisponere bodplasser. - Underveis i byggeprosessen – støy, stillas, støv og trafikk Gjort en enkel forberegning som tilsier at det er nok lagerplass per andel. Kravet i dag er 5 kvm per andel.

Forslag til vedtak: *(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket?* *Hvilke konsekvenser vil det få for borettslaget?* *Hvilke motargumenter bør man eventuelt ta høyde for i vedtaket?* *Vil vedtaket ha påvirkning på økonomien i borettslaget?*	Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret myndighet til å starte opp en prosjektgruppe som kan starte et tidligfaseprosjekt for å kartlegge prosjektpotensial og muligheter for realisering. Dette arbeidet legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.
Styrets innstilling/ forslag til vedtak:	

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Teisen Vest Borettslag

Møtedato: 15.5.2017
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Scandic Helsfyr Hotell

Til stede: 45 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nina Christin Braaten. Møtet ble åpnet av Inger Marie Breivik.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Nina Christin Braaten foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Nina Christin Braaten foreslått. Som protokollvitne ble Audun Wiig og Una Rud Saxvik foreslått.
Vedtak: De ble valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap
Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.
Vedtak: Vedtatt enstemmig.

---

4. **Behandling av innkomne forslag og saker**

A. Forslag fra Ida Elisabeth Nelson om hogst av furutrær mot Tvetenveien
Forslag til vedtak:
Styret foreslår at man avventer og ser hva reguleringsplanen vil omfatte av inngrep på vår eiendom da arbeidet med sykkelvei er nært forestående.
Vedtak: Styrets innstilling vedtatt enstemmig.

B. Forslag fra Jan Kåre Mikkelsen om brannvarslingsanlegg tilknyttet sentral
Forslag til vedtak:
Styret er positive til forslaget, men mener en burde undersøke kostnadsrammen sett i lys av vedlikehold som må gjøres i borettslaget. Styret ønsker å undersøke dette før noe mer gjøres i saken.
Vedtak: Styrets innstilling vedtatt enstemmig.

C. Forslag fra Kine Åkre og Krzysztof Ogar om kjøp av tørkeloft
Styrets kommentar til forslaget:
Styret har sammen med en nedsatt loftskomite sett på muligheten for ombygging av tørkeloft i borettslaget. Styret og loftskomiteen har hatt møte med arkitekt. Etter gjennomgang av tegninger og

inspeksjon av loft har arkitekten funnet ut at dette lar seg gjøre. Arkitekten vil tegne opp et forslag for et bygg som skal forelegges Plan- og Bygningsetaten til forhåndskonferanse. Dette gjøres for å se om borettslaget vil få en aksept og byggetillatelse.

Forslag til vedtak/Styrets innstilling:
Styret ber om generalforsamlingens samtykke til å iverksette søknadsprosessen for en blokk. Resultatet vil presenteres for generalforsamlingen når dette foreligger.
Forslag til vedtak:
Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 4 stemmer.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble **Pål Torsgård** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble **Pia Ribskog** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Kine Belinda Åkre** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Jeanette Engeset** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Krzysztof Ogar** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble **Inger Marie Breivik** foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble **Tania Markussen** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Pål Torsgård
Varadelegert Pia Ribskog
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
1. Malin Bye Sørensen
Benkeforslag: Una Rud Saxvik
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:35 Protokollen signeres av

Nina Christin Braaten /s/
Møteleder

Una Rud Saxvik /s/
Protokollvitne

Nina Christin Braaten /s/
Fører av protokollen

Audun Wiig /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Pål Torsgård	Agmund Bolts Vei 11 0664 Oslo	2017-2018
Nestleder	Jeanette Engeset	Agmund Bolts Vei 10 0664 Oslo	2017-2019
Sekretær	Pia Charlotte Ribsskog	Agmund Bolts Vei 17 0664 Oslo	2017-2018
Styremedlem	Kine Belinda Aakre	Agmund Bolts Vei 15 0664 Oslo	2017-2019
Styremedlem	Krzysztof Ogar	Agmund Bolts Vei 60 0664 Oslo	2017-2019
Varamedlem	Inger Marie Breivik	Agmund Bolts Vei 22 0664 Oslo	2017-2018
Varamedlem	Tania Markussen	Agmund Bolts Vei 47 0664 Oslo	2017-2018

Tørkeloft i Teisen Vest Borettslag

UTREDNING AV MULIGHET FOR KJØP AV TORKELOFT

FASE 1

Forprosjekt:

- Opptegning eksisterende forhold (plan, snitt og fasade) av tre typiske situasjoner:
  - Midtparti
  - gavl/ende
  - Hjørne
  - Skissere nye forhold for alle tre situasjoner, målestokk 1:100.

Kommentar:

Dette er utført. Alle utgiftene (ca. 30 000 kr) ble dekket av borettslaget. Se 170312-Plantegning fra arkitekten.pdf med tegningene fra arkitekten. Tegningene er et forslag og må tilpasses til hver eneste leilighet. Siden mange av leiligheten er like kan kostnaden knyttet til tegninger reduseres betraktelig.

FASE 2

Forhåndskonferanse med kommunene (Plan- og Bygningsetaten):

- På ett av byggene. Mye av dette arbeidet må uansett gjøres til en rammesøknad.
- For å få en bedre forutsigbarhet i forhold til å få tillatelse til å bygge
- Opptegning eksisterende forhold av ett helt bygg (plan 3, kjeller og loft, snitt og fasade)
- Videreutvikling av planer for ett bygg
- Utarbeide planer (3. etasje, kjeller og loft), snitt og fasader av et typisk bygg
- Utarbeide anmodning om forhåndskonferanse til kommunen
- Avholde forhåndskonferanse med kommunen

FASE 3

Til en rammesøknad må det etableres 12 søknader, ett for hvert bygg.
Planene må bearbeides for hvert bygg, da det vil bli varianter av de tre typiske situasjonene. Noen leiligheter er speilvendte, ikke alle ligger mot samme himmelretning, og piper har forskjellige plasseringer.
Det må utarbeides følgende:

- opptegning eksisterende forhold for alle bygg (plan 3, kjeller og loft, snitt og fasade)
- opptegning nye forhold av planer, snitt og fasader 1:100
- Søknader
- dispensasjonssøknader (krav om heis)
- redegjørelse luftforurensning og støy
- Situasjonsplaner
- nabovarsel

Ekstra kostander

Eksterne kostnader som utgifter til reguleringskart, underlagstegninger, rekommanderte sendinger samt offentlige gebyrer dekkes av søker/borettslaget. Gjør oppmerksom på at Plan- og Bygningsetaten også tar gebyrer for å behandle søknaden (11 280 kr - dispansasjonskrav).

Merk at dette kun er fasene frem til en eventuell rammetillatelse (byggetillatelse) fra Plan- og bygningsetaten. Når entreprenør er valgt, må det sendes inn en igangsettingssøknad, men dette er en veldig enkel søknad som beskriver hvem som er ansvarlig for selve utførelsen.

Vi tar forbehold om at vi kan bruker oversendt tegningsmateriale og at ytterligere oppmåling ikke er nødvendig til rammesøknad.

Kjøp av tørkeloft fra borettslaget

Takstmanns vurdering av tørkeloft over en leilighet fra «bannanblokka»

34 kvm = 250 000 kr.

16 kvm = 122 000 kr ??

Prisen for salg av tørkeloft ble ikke styrebehandlet grunnet manglende interesse for utbygging.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 75 **Selskapsnavn:** TEISEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Innledning

Teisen Vest Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshaverne, har en i denne gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.
Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Dvs. at brudd på disse regler kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for renhold og orden, og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra eventuelle overtredelser til styret.

Utvendige ordensregler

Kapittel 1: Bilhold

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

Kapittel 2: Grøntanlegg og fellesarealer

2-1. Fotballsparking og ballkasting som kan volde skade på eiendom, er ikke tillatt.
2-2. Grøntanlegg med beplantning er felles eiendom og bruksområde og må vernes om. Ikke gå over plenene - bruk stikkveien.
2-3. Mat må ikke legges eller kastes ut til dyr eller fugler slik at dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kapittel 3: Balkonger

3-1. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt til bruk på balkongene. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos.
3-2. Balkonger og vinduer må ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy på balkongen må bare skje uten at det sjenerer naboer, og ikke over balkongens rekkverk. Risting av tøy i trappeoppgangen er forbudt.
3-3. Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
Parabolantenner er ikke tillatt.
3-4. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Kapittel 4: Innvendige ordensregler

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

Kapittel 5: Vedlikehold og lufting

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

Kapittel 6: Bestemmelser om ro og orden i leilighetene

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

Kapittel 7: Dyrehold

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

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

Kapittel 8: Renhold og søppel

8-1. Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.
Avfallsbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte avfallsbrønnene. Det er ikke tillat å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i avfallsbrønnene. Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.
Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.
8-2. Dersom veggdyr eller skadedyr merkes, må dette straks meldes til styret.

Kapittel 9: Bruk av fellesvaskeriet

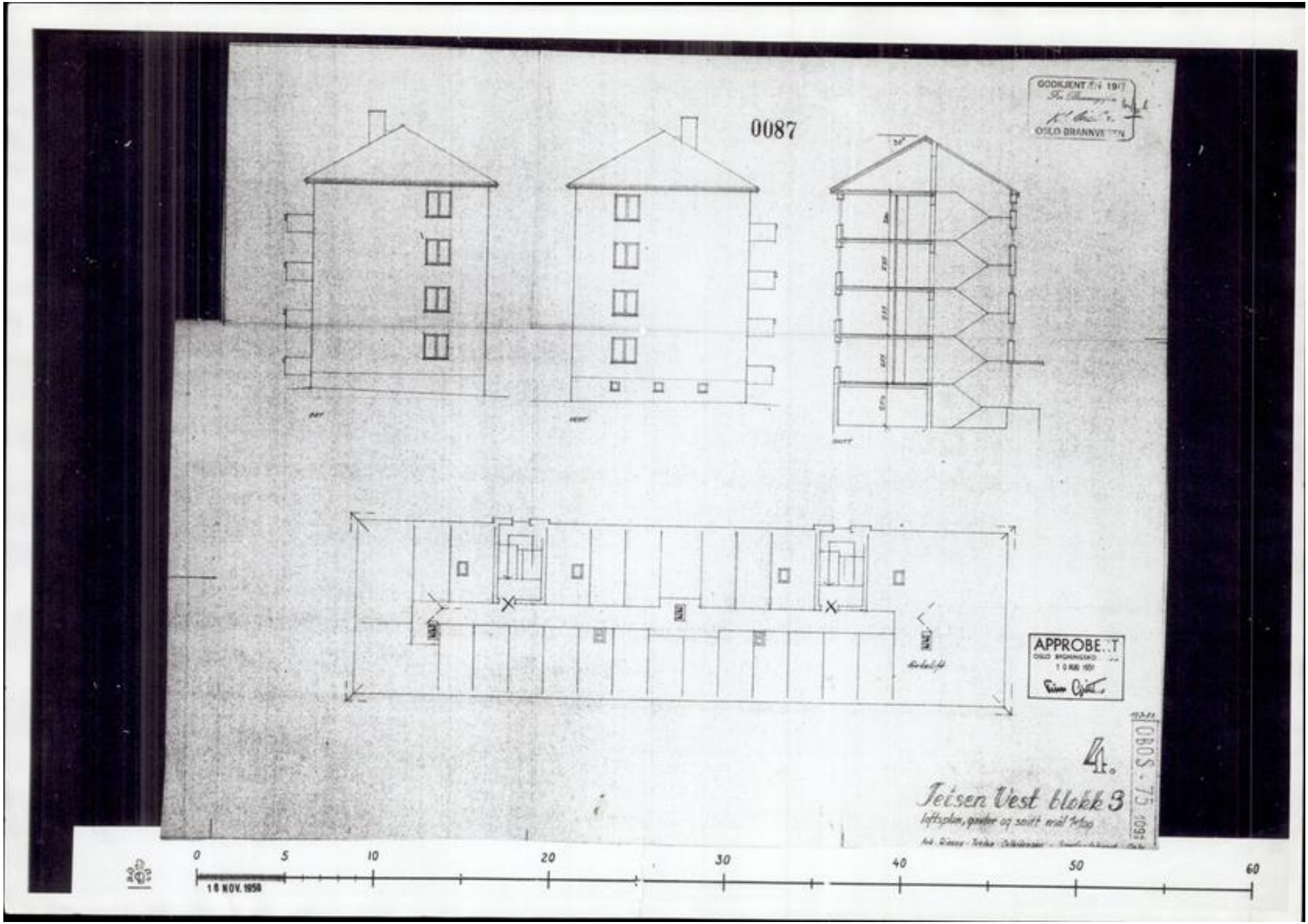
9-1. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboerne i borettslaget.
9-2. Barn uten følge med voksen har ikke adgang til vaskeriet.
9-3. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes. Når vaskedag er benyttet, må låsen fjernes. Lås på preget leil. nr. skal brukes.
9-4. Åpningstidene i vaskeriet må overholdes.
9-5. Feil ved maskiner ev. automater må omgående meldes til bestyrerinne eller vaktmester.
9-6. Den enkelte bruker plikter å rengjøre maskiner og gulv etter bruk.

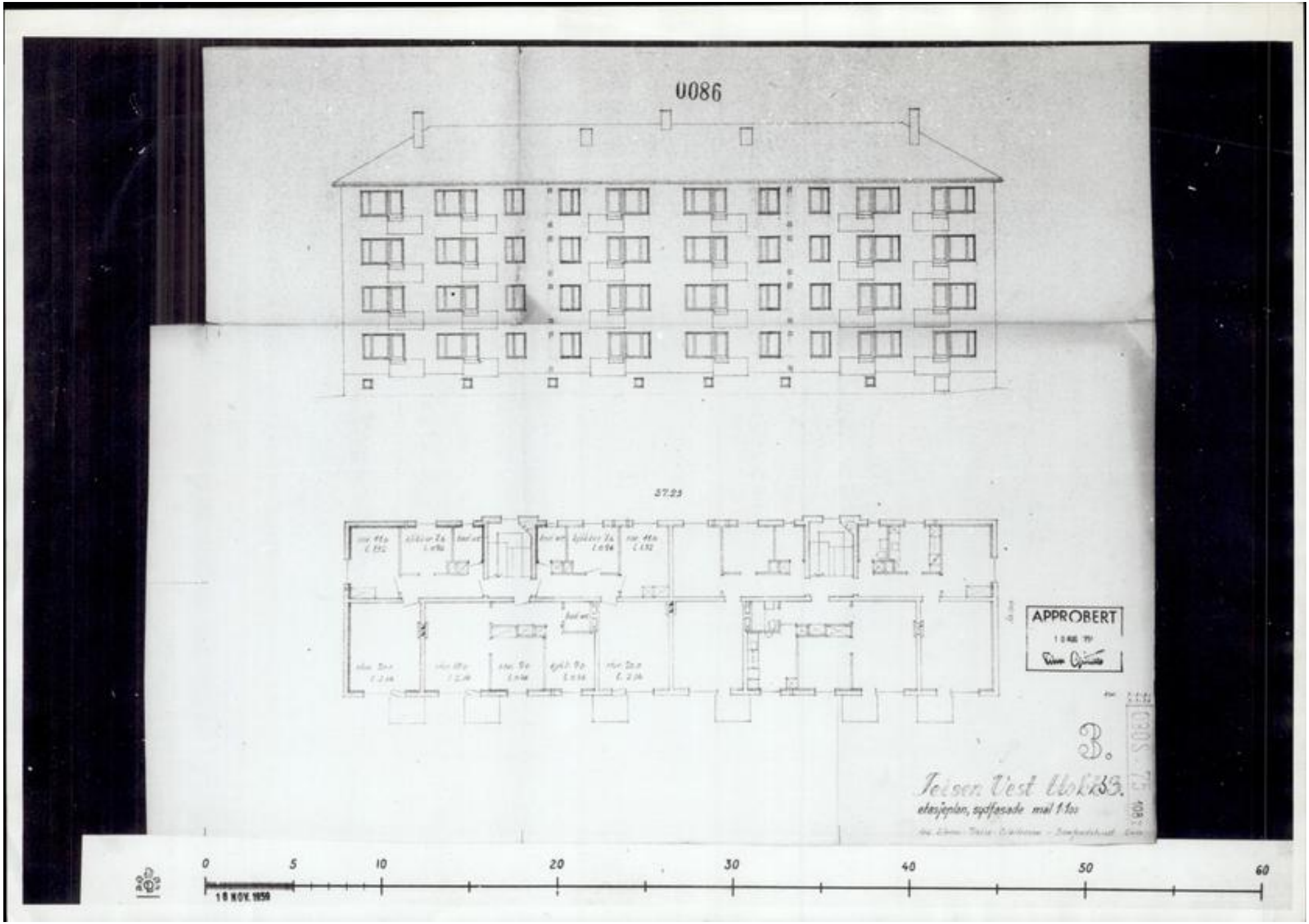
Kapittel 10: Framleie

10-1. Framleie godkjennes av styret, og søknadsskjema fås hos OBOS. OBOS sender dette videre til styret for behandling. Vær oppmerksom på at OBOS og styret samlet skal ha 30 dager til behandling av søknaden.
10-2. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
10-3. Andelseier skal informere framleieren om husordensreglene ved innflytting.
Framleier og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleier, samt at denne overholder husordensreglene. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
10-4. Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.
10-5. Framleie utover 3 år kan ikke påregnes.

Kapittel 11: Styret

11-1. Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt av generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag.
11-2. Saker som andelseier ønsker at styret skal behandle, sendes til styrets epostadresse, eller legges i styrets postkasse ved vaskeriet. Meldinger til vaktmester legges også i postkasse på samme sted.


0087
GODKJENT
OSLO BRANNVESEN
APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
4.
Teisen Vest blokk 3
OBOS - 75
0 5 10 20 30 40 50 60
16 NOV. 1950


0086
APPROBERT
Jensen Vest Ubk 33.
etasjeplan, sydfasade mal 1:50
0
5
10
20
30
40
50
60

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1921/1951.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 31. mai 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 138 br.nr. 1. Blokk 33.

Tomt nr. vei nr. Teisen Vest.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark.ne Rinnan-Tveten-Colbiørnsen, Rom 307, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

Arbeidet er approbert den 17/8-51 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 21/4-55 ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 14. mai 1955. vann- og kloakkvesenet 25. mars 1954.

Feiervesenet 22. juni 1953. ~~Helsekommitéen~~

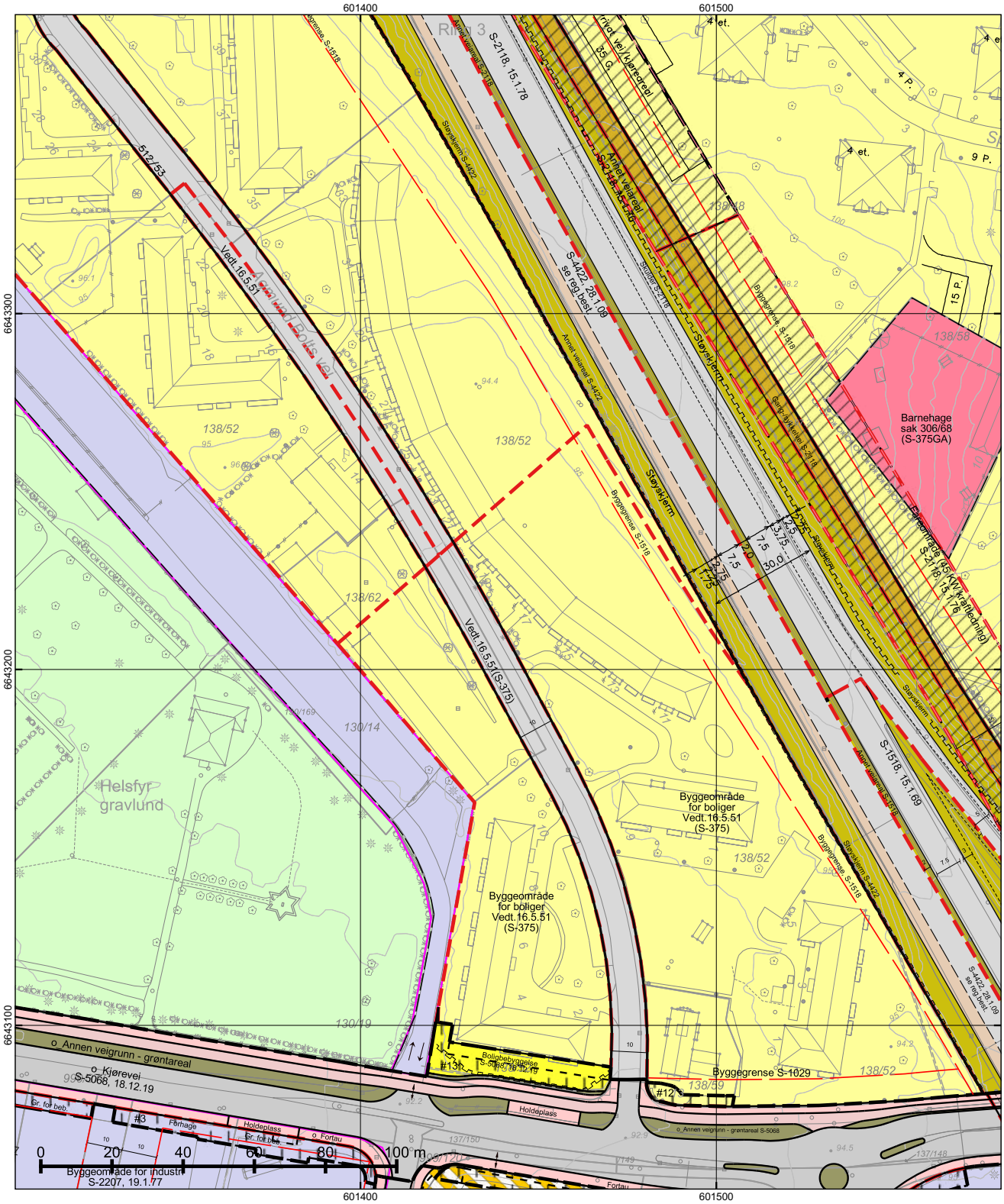
~~Gebyr beregnet etter reguleringsvedtak~~

Oslo, bygningskontrollen den 25. mai 1955.

G. Amundsen.
kst.

BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 33. 5000. 10-54. J. & N.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

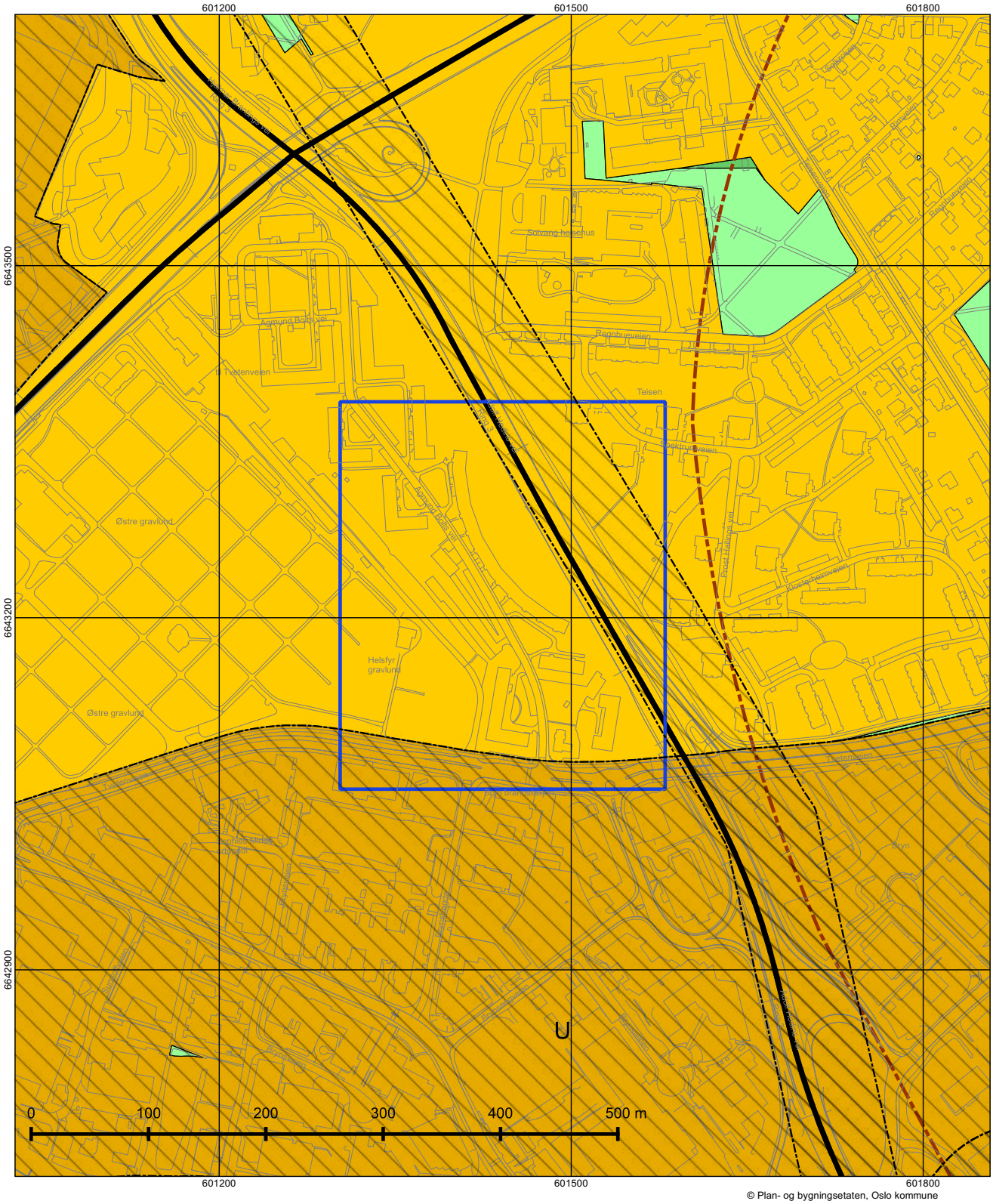
PlottID/Best.nr: 152668/ 86526235
Deres ref.:
Adresse: Agmund Bolts vei 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 138/52

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152668/86526235
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5068

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Tvetenveien m.fl.

Vedtaksdato: 18.12.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201610133
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5068 11.12.2019

Oslo kommune

Reguleringsplan for Tvetenveien m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 999/507, 999/377, 999/124 m.fl.

Kartnummer UTI – 201610133, 23.05.2018, rev. 07.03.2019 og korrigert 26.08.2019.

Planens hensikt

- Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å omregulere Tvetenveien fra offentlig kjørebane – veigrunn og annet veiareal til veg, fortau, sykkelveg/-felt.
- Planen skal fremme sikkerheten og fremkommeligheten for syklister og fotgjengere i Tvetenveien, Fyrstikkbakken og Nils Hansens vei.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Sikring av vegetasjon (pbl. §12-7 nr 6)

Eksisterende trær i planområdet skal i størst mulig grad forsøkes bevart.

1.2 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 nr 1, 4, 5)

1.2.1 Overvannshåndtering

- Det skal legges til rette for lokal overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal gjennomføres som vist i teknisk plan.

1.3 Støy (pbl. § 12-7 nr 3)

- Det tillates oppført støyskjerm som anvist på plankartet.

1.4 Adkomst

- Det skal sikres åpen adkomst til Østre gravlund i hele anleggsperioden. Tiltak etter planen skal også utføres slik at utrykning fra Bryn brannstasjon ikke blir hindret. Det skal være åpen adkomst til Bryn brannstasjon, samt toveistrafikk i Tvetenveien mellom Østensjøveien og Ole Deviks vei i hele anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

- Innenfor planområdet videreføres bestemmelser i plan S-2864.

2.2 Grav- og urnelund

- Innenfor planområdet videreføres bestemmelser i plan S-3206.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, fortau, sykkelveg/ -felt og annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig.

3.2 Utforming (pbl. §12-7 nr 1, 2, 4)

- Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med stor vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

3.2.1 Sykkelrampe ved bro over Ring 3

- Det stilles krav om å sikre god arkitektonisk kvalitet gjennom dokumentasjon i byggesaken som viser anleggets estetiske kvaliteter, utforming og materialbruk.

3.3 Fortau

- Det tillates etablert lehus/busskur innenfor bestemmelsesområde merket som holdeplass på plankart.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal

3.4.1 Utforming (pbl. §12-7 nr 1, 2, 4), krav til opparbeidingen

- Arealet skal tilsås, og beplantes, steinsettes eller behandles på en annen parkmessig måte. Innenfor formålet tillates det opparbeidet:
  - areal for tilknytning til gangfelt, sykkelvei og fortau
  - holdeplass med lehus
  - støttemur med høyde inntil 1,5 meter.
- Arealet kan benyttes til lokal overvannshåndtering

3.5 Avkjørsler

- Avkjørsler er vist på plankartet med piler Sykkelveg, sykkelfelt og fortau skal være gjennomgående med kantstein ved avkjørslene.
- Kjøreport for inn- og utkjøring til Tvetenveien 4 stenges ikke, men vil ikke bli videreført ved endret bruk av bygget eller eiendommen.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone – frisikt (H140)

- Innenfor sikringssonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over veien.

4.2 Sikringssone – høyspenningsanlegg (H370)

- Innenfor området merket med H370 tillates ikke større terrengoppfyllinger som reduserer høyden til luftledningsanlegg.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Anlegg- og riggområde Bestemmelsesområde #1 – 13

Anlegg- og riggområder kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsdriften. Etter at anlegget er ferdigstilt opphører midlertidig reguleringsformål og

området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål senest innen ett år etter at anlegget er ferdigstilt. Oslo kommune skal innen samme frist ha melding om at tilbakeføring er ferdigstilt.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.12.2019 sak 383, korrigert 18.12.2019 sak 399. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.01.2020

Isabell Lexow, bem.

Oslo

V160551

Godkjennes i henhold til instruks: Reguleringsplan som vist med blå farge (Teisen vest).

V160551 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.05.1951
Vedtatt av: Reguleringssjefen
Vedtaksdokumenter: 195102778
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: en del av planen er også oppfølgingsplan
Knytning(er) mot andre planer: S-375

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4422

E6/RING 3 MANGLERUD - BRYN - TEISEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.01.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200507141
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200507141

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E6 / RING 3, PARSELLENE MANGLERUD - BRYN OG BRYN - TEISEN

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200507141, kart 1/2 parsell Manglerud - Bryn og kart 2/2 parsell Bryn - Teisen, datert 30.11.2007 og revidert 12.08.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, gangbro, annet veiareal, kollektivfelt, sporvei, sykkelfelt
- område regulert i tidsrekkefølge: 1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. Tilbakeføres til gjeldende regulering

§ 3. Utforming av veianlegget
Alle offentlige trafikkområder med tilhørende anlegg i planen er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningslovens § 93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av Statens vegvesens detaljplantegninger i tegningshefter datert 29.05.2006. Støyskjermer, støttemurer og andre konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet. Arealer vist som annet veiareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

§ 4. Område regulert i tidsrekkefølge
Områder regulert i tidsrekkefølge tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget. Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende permanente regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft.

§ 5. Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) legges til grunn. Støyskjermingstiltak skal tilbys for støyutsatte boliger som har et støynivå over 65dBA på fasade, det vil si boliger som ligger i rød sone i henhold til T-1442. Støyrapport datert 26.09.2005, revidert 29.05.2006 legges til grunn. I tillegg skal Østensjøveien 68 tilbys tiltak. Alle støyskjermingstiltak skal være utført innen ferdigstillelse av veianlegget.

§ 6. Anleggsperioden
Hele planområdet tillates benyttet til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget. Forskrifter om begrensing av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by, skal følges. Det skal sikres fremkommelighet for gående og syklende gjennom hele anleggsperioden.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-1624

Endret regulering for Strømsveien (vei 600) langs Østre gravlund, vei 552, samt del av Tvetenveien (vei 603). (130/13 (Østre Gravlund))

S-1624 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.03.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001174
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1029

Regulering av toplanskryss mellom Store Ringvei og Tvetenveien (vei 603) m.v. (vei 1140)

S-1029 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.01.1963
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196301314
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120967, V030204

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

51253

Ad.høyhus på gnr.132 bnr.1,Strømsveien.

51253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.09.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303381
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Agmund Bolts vei 9 0664 OSLO
Matrikkel: Gnr 138, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emilie Myren

Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105