PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

AGMUND BOLTS VEI 32

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

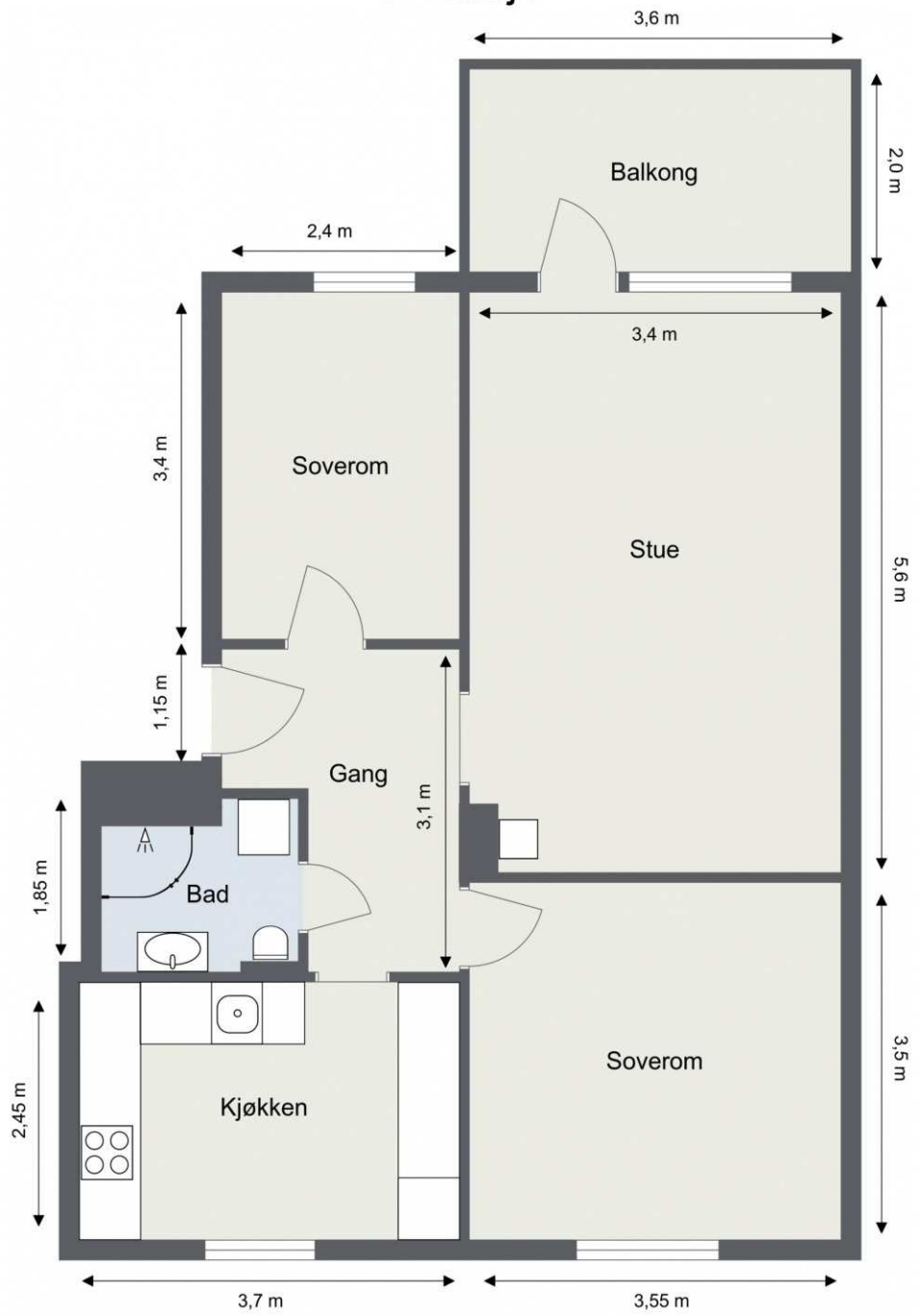
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Agmund Bolts vei 32

3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 3 etasje.
Agmund Bolts vei 32
0664 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 07/04/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 71
Hjemmelshaver:	Julie Thue Lind.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	349
Byggeår:	1954
Tomt:	30.969 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Julie Thue Lind.
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er opparbeidet med steinbelagt fellesarealer og asfalterte adkomstveier.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasjer.
Støpt armert betongsåle, antatt fundamentert til faste komprimerte masser.
Grunnmur, etasjeskillere og yttervegger av betong.
Støpte betongtrapper/reposer med terrazzo og malte vegger i felles oppgangen.
Ytterveggene er pusset og malt.
Valmtak i trekonstruksjon tekket med betongstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det bør påberegnes oppgradering av badet innen rimelig tid.
Utover dette fremstår leiligheten velholdt og med normal buksslitasje ihht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet og vedovn i stuen.
Øvrig oppvarming med elektriske panelovner.
Lagring: loft og kjellerboder.
Parkering: parkering følger ikke leiligheten, men kan leies ved henvendelse til styret etter ansienitet.
Røykavarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og panel av mdf på et av soverommene.
Øvrige overflater av slette, malte betong og murvegger.
Tak: nedsenket, malt platehimling med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 1- stavs eikeparkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2022 Rensing av ventilasjonsanlegg.
2020 Utskifting av inngangsdører og låsesystemer.
2019-2021 El-bil ladeplasser.
2018 Utskiftning av vinduer og balkongdører.
2017 Nye branndører.
2017 Piperehabilitering.
2009 - 2011 Rehabilitering av utomhus, bla drenering.
2004 - 2006 Våtromsrehabilitering.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	61			7	61	0
Loft og kjellerboder		7				
SUM BYGNING	61	7		7	61	0
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

Loft og kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loftsboden har et målbart areal på 2.2 m² og et gulvareal på ca 6.0 m².
Felles sykkelrom i kjelleretasjen på 57 m².

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

07/04/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling



Det er påvist riss og sprekker, se under og bilde.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Frittstående servant med 1- greps blandebatteri.
Servanten står på innredning av laminert benkeplate og skuffeseksjoner med slette fronter og dempe funksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to buede skyvbare glassdører.
Nisje i veggen med opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2006 og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Servanten inkludert blandebatteri og innredning er fra 2022.
Sprekker i fliser og fuger.
Ikke kontrollert bak vaskemaskin/tørketrommel.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv



Det er påvist riss og sprekker, se under og bilde.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Sprekker i fliser og fuger
Ikke kontrollert under vaskemaskinen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk





Membranen er fra ca 2006.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier på befaringsdagen.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2006, 2023 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte og glass fronter.
Laminerte benkeplater og ventilator med kullfilter.
Integrert platetopp, ovn og oppvaskmaskin.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen. Se bilde.
Stålvask med 1- greps blandebatteri.



Merknader: Endel avflassing av folie på skrog og fronter.
Utover dette, fremstår innredningen uten merkbare skader.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen ihht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 4.000,-
Det vil bli installert ny ventilator, før salg.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.21 meter.
Øvrige rom - 2.51 meter.

Merknader: Vedovn med gnistfangerplate av antatt herdet glass ved gulvet.
Det er foretatt pipe rehabilitering i regi av borettslaget i 2017.
Deler av overflatene er overmalt i 2022 og 2025.
Dører til soverommene er fra 2022.
Merker etter tidligere oppheng på veggen ved et av soverommene.
Overflatene fremstår utover dette, uten merkbare skader eller slitasje utover normalt Ihht alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
3- lag pressglass og datostemplet 2018.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40. Ukjent alder.

Merknader: Glass er byttet i 2024 ved åpningsbart vindu i stuen.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt balkong på 7 m².
Utkraget stålkonstruksjon.
Terrassebord av tre på gulvet.
Rekkverk av aluminium, kledd med bølgeblikkplater.
Skillevegger av glass på begge kortsidene av balkongen.
Manuelstyrt markise.

Merknader: Rekkverks høyden er målt til 1.05 meter.
Det er målt 13 cm fra rekkverk til underkant håndløper. Ihht TEK 17, skal maks avstand være 10 cm.
Utover dette er balkongen kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2006, 2023 og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC. Se bilde.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast), kobber og stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkkenet og bak luke på badet.

Merknader: Hovedstoppekranen antas å være i kjelleretasjen. Ikke besiktiget.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Ihht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på 110 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Berederen er lekkasjesikret med automatisk lekkasjestopper ihht dagens forskrifter.
Det er fremlagt dokumentasjon på installering av berederen.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i 2022.

Det var rengjort i 2022.

Anlegget ble sist fornyet i 2025.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel(tilluft) via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under døren.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter ihht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.
Ny ventilator på kjøkkenet vil bli installert før salg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 4 stk kurser.
Overbelastningsvern.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid, utført i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sprekker i fliser.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Sprekker i fliser.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For høy avstand mellom rekkverket og håndløper ihht dagens forskrifter.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183241010

Selger 1 navn
Julie Thue Lind

Gateadresse
Agmund Bolts vei 32

Poststed	Postnr
OSLO	0664

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fils på badet. Dette er omtalt detaljert i takstrapporten.

Document reference: 183241010

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet baderomsinnredning
Arbeid utført av	Asker VVS AS

Filer

Faktura.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvannsbereder og montert vannlås på kjøkken.
Arbeid utført av	Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

Filer

Faktura 5311.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Peisen (ny i 2015, kontrollert i 2022). Ville nevne at det er svært viktig å ha tilstrekkelig med ventilasjon (åpne ventilasjonsluke i vinduene evt balkongdøren), slik at det ikke blir røyk/sot ved opptenning. Bruk tørr ved! Borettslaget bistår med "fyringshjelp" av vaktmester om ønskelig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183241010

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183241010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183241010

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Thue Lind	c57e68073d27892a04229c3f15c78063ed01be92	07.04.2025 09:13:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183241010

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



Meglers verdivurdering

AGMUND BOLTS VEI 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Agmund Bolts vei 32, 0664 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 132 BNR 71 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TEISEN

Verdivurdert til

4 590 000

185 131	4 775 131	78 281
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	4 681
Formue	43 800
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Agmund Bolts vei 20 61 m² 1955 2. etg 2 sov	09.12.2024	4 500 000	**4 950 000**	189 000	5 139 000	**84 246**
2 Agmund Bolts vei 47 62 m² 1953 2. etg 2 sov	10.02.2025	4 500 000	**4 800 000**	187 000	4 987 000	**80 435**
3 Agmund Bolts vei 28 61 m² 1952 3. etg 2 sov	24.02.2025	4 500 000	**4 850 000**	187 000	5 037 000	**82 574**
4 Agmund Bolts vei 49 61 m² 1954 2. etg 2 sov	06.01.2025	4 500 000	**4 650 000**	187 449	4 837 449	**79 302**

Lys og pen 3-roms endeleilighet med vestvendt balkong, peisovn og svært god intern beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

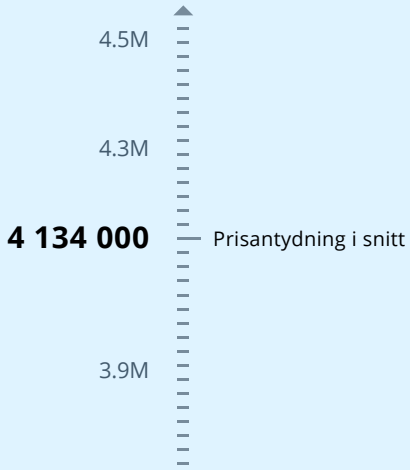
1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2022	03.05.2022	07.06.2022	3 950 000	3 950 000	208 000	4 158 000	
21.06.2000	21.06.2000		-	1 020 000	0	1 020 000	10

10 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TEISEN grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Leiligheter solgt i TEISEN grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

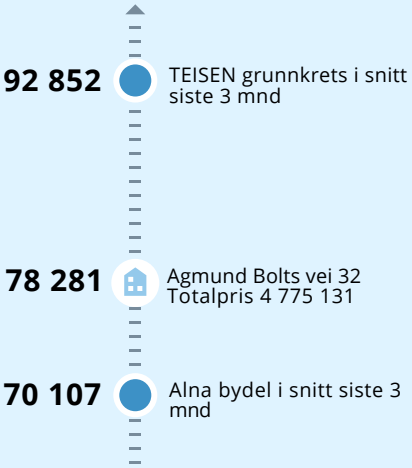


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

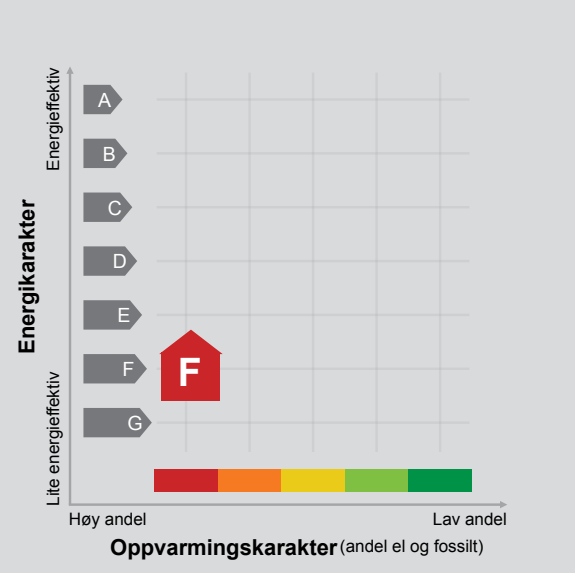
for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Agmund Bolts vei 32
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290659
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-103187
Dato	07.04.2025
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.

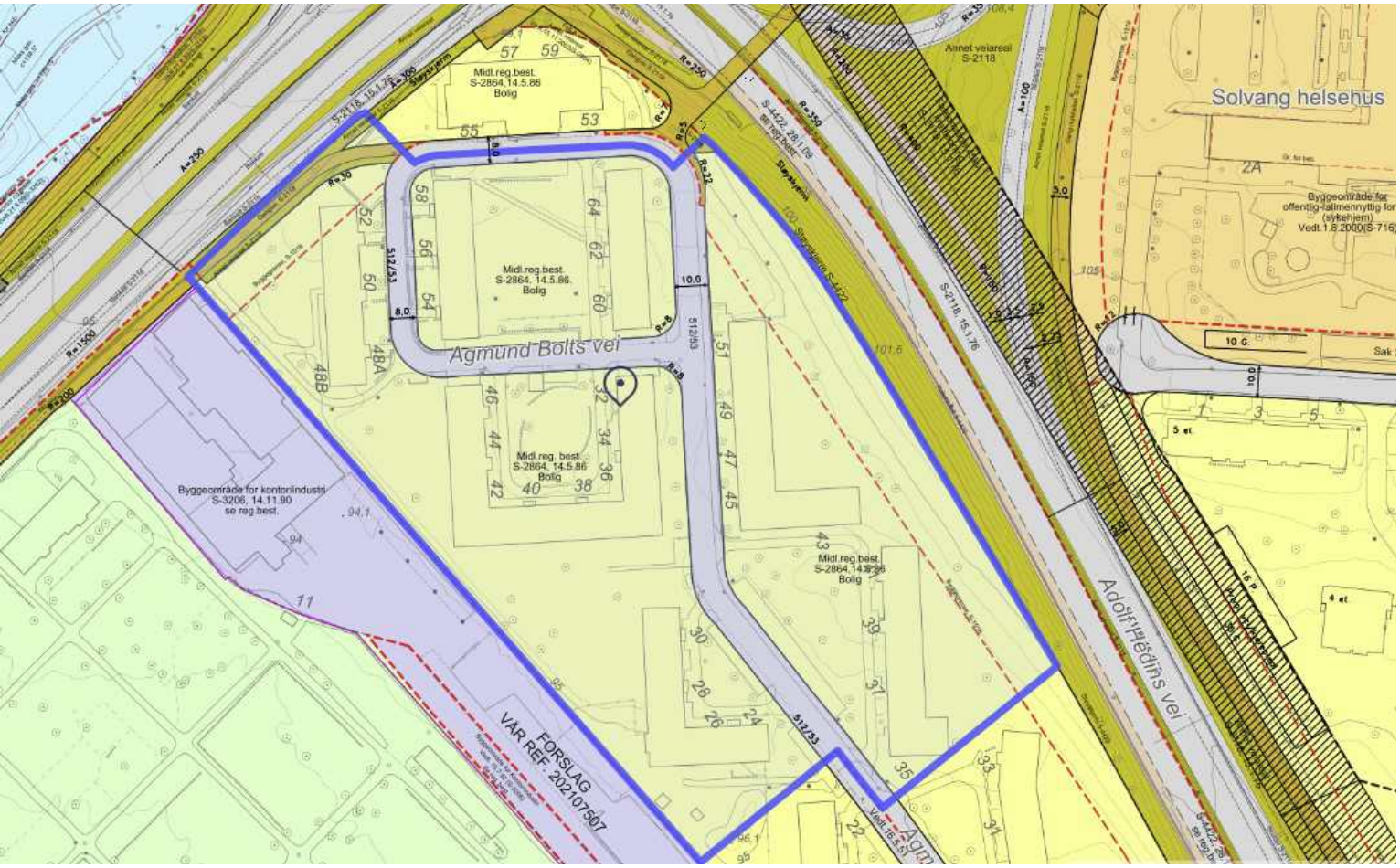
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Solvang helsehus
Agmund Bolts vei
Adolf Hedins vei
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
Annet veiareal
S-2118
Byggeområde for kontor/industri
S-3206, 14.11.90
se reg.best.
FORSLAG
VÅR REF.: 202107507

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere
v/Adrian Rustan

8424276 75/3244 04.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.04.25

Boligselskap:	75 Teisen Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	952.427.512
Andelseier:	Julie Thue Lind
Leieobjektnr:	3244
Adresse:	Agmund Bolts Vei 32, 0664 OSLO
Andelsnummer:	349
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	http://www.vibbo.no/teisen-vest

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94937048682	A	80.434.742,-	16 år 7 md.	12		Flyt	5,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.681,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	266,-	10.685,-	43.800,-	188.365,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet 01.04.25:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-94937048682	185.131,-	1.401,-

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

Vedlegg 1 10 av 38 09.20 Teisen Vest Borettslag revisjonsberetning.pdf

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

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 pensjonsordning 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 utearealene. Drenering rundt blokkene, nye p-plasser, nye søppelbrønner.
2008	Rehab vaskeri, loft- og boddører	Rehabilitering av vaskerihuset. Utskifting av lofts- og boddører. Utleieleiligheten i nr 45 er pusset opp.
2007	Beis vinduer, el-arbeid vaskeri	Utvendig beising av vindusrammer og balkongdører. Rehabilitering av el. anlegg i vaskeriet.
2004 - 2006	Våtromsrehabiliteringen	Oppstart av våtromsrehabiliteringen. Avluttet sommer 06.
2003	Utvendig gartnerarbeid.	Utvendig gartnerarbeid. Opparbeidelse av sittegrupper
2000	Ta, ventiler	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 48-64. Spalteventiler er satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske.

1999	Ta, vinduer, ventil, sluk/soil	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 16-22 og 35-41, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer og dører. Spalteventiler satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov.
1998	Tak, vinduer, sluk/soil	Omlagt tak i Agm.Bolts vei 24-30 og 43 -51, samt tak på en del inngangspartier. Utvendig beising av vinduer. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1997	Oppganger, tak, vinduer, sluk/soil	Oppussing av oppganger Omlegging av tak i Agm. Bolts vei 1-5 og 2-10, samt tak på en del¨inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer. Spalteventiler satt inn i balkongdør og vinduer på soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1995	Utskiftning av entredører i borettslaget	
1991	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.

BESKYTTET

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 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.

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.

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.

Agmund Bolts vei 32

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 215 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	23 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	25 min 1.9 km
Valle Hovin videregående skole	9 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Teisenkrysset Totalt 16 ulike linjer	2 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	2 min 0.2 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Valle	8 min
Joker Teisen	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	14 min
Fyrstikktorget Apotek	14 min
Vinmonopolet Hasle Torg	22 min

SPORT

Valle Hovin	6 min
Teisenparken balløkke	9 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
Toppform Treningssenter	11 min

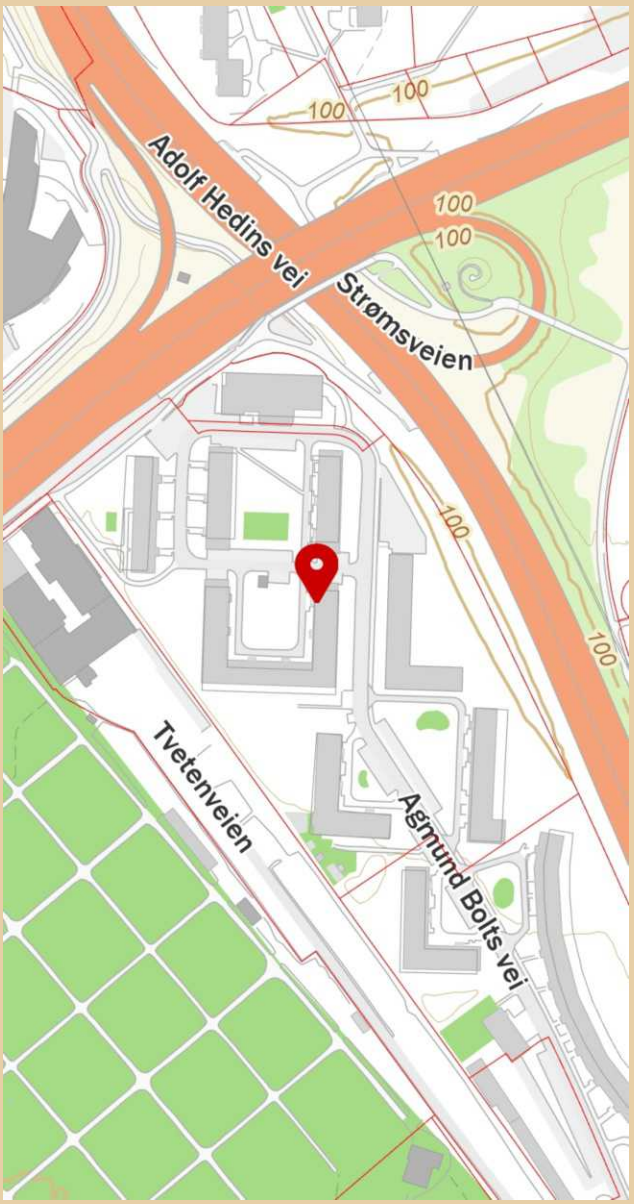
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Agmund Bolts vei 32, 0664 Oslo
Gnr. 132, Bnr. 71, andelsnr. 349 i Teisen Vest borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183241010

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
