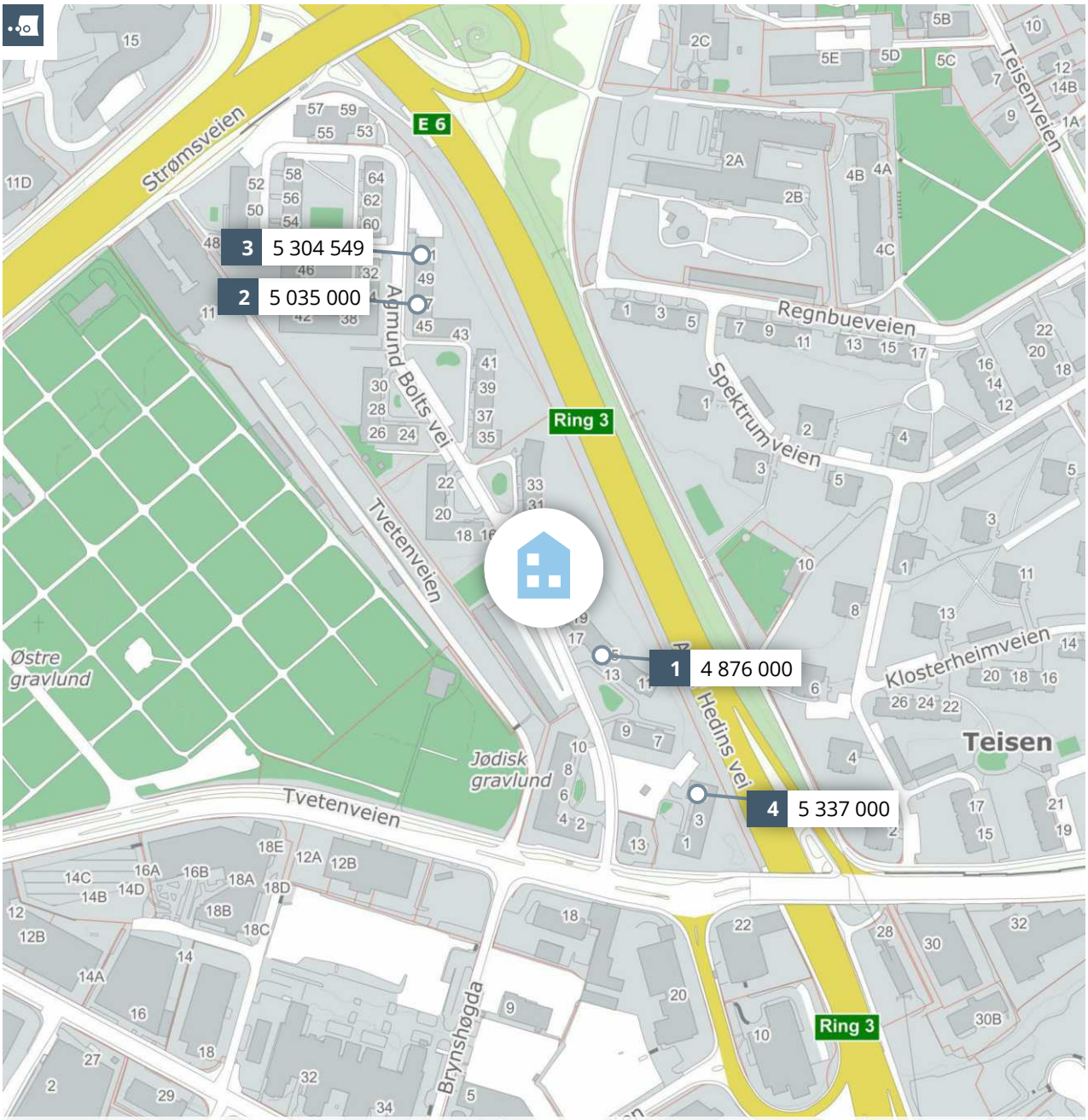
PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

AGMUND BOLTS VEI 25



Meglers verdivurdering

AGMUND BOLTS VEI 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 19.01.2026

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: Peter Hørte Lunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Agmund Bolts vei 25, 0664 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 138 BNR 52 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TEISEN

Verdivurdert til

4 700 000

175 636	4 875 636	79 928
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	4 519
Formue	42 284
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Agmund Bolts vei 15 61 m² 1953 2. etg 2 sov	15.07.2025	4 690 000	**4 690 000**	186 000	4 876 000	**79 934**
2 Agmund Bolts vei 47 62 m² 1954 4. etg 2 sov	15.08.2025	4 750 000	**4 850 000**	185 000	5 035 000	**81 210**
3 Agmund Bolts vei 51 61 m² 1953 3. etg 2 sov	22.08.2025	4 690 000	**5 120 000**	184 549	5 304 549	**86 960**
4 Agmund Bolts vei 5 62 m² 1955 2. etg 2 sov	17.02.2025	4 600 000	**5 150 000**	187 000	5 337 000	**86 081**

Velkommen til Agmund Bolts vei 25 - en arkitekttegnet andelsleilighet i idylliske omgivelser!

Leiligheten ligger tilbaketrukket og fredelig til på Teisen, omkranset av grønne og idylliske omgivelser. Boligen har den beste intern beliggenheten i borettslaget, med en stor balkong hvor du kan nyte solen fra formiddag til kveld.

Boligen har siden 2021 blitt vesentlig oppusset og er utformet av arkitekt med fokus på materialitet, detaljer og lys. Resultatet er en gjennomtenkt leilighet med plassbygde løsninger, helhetlig farge- og materialbruk og et rent uttrykk.

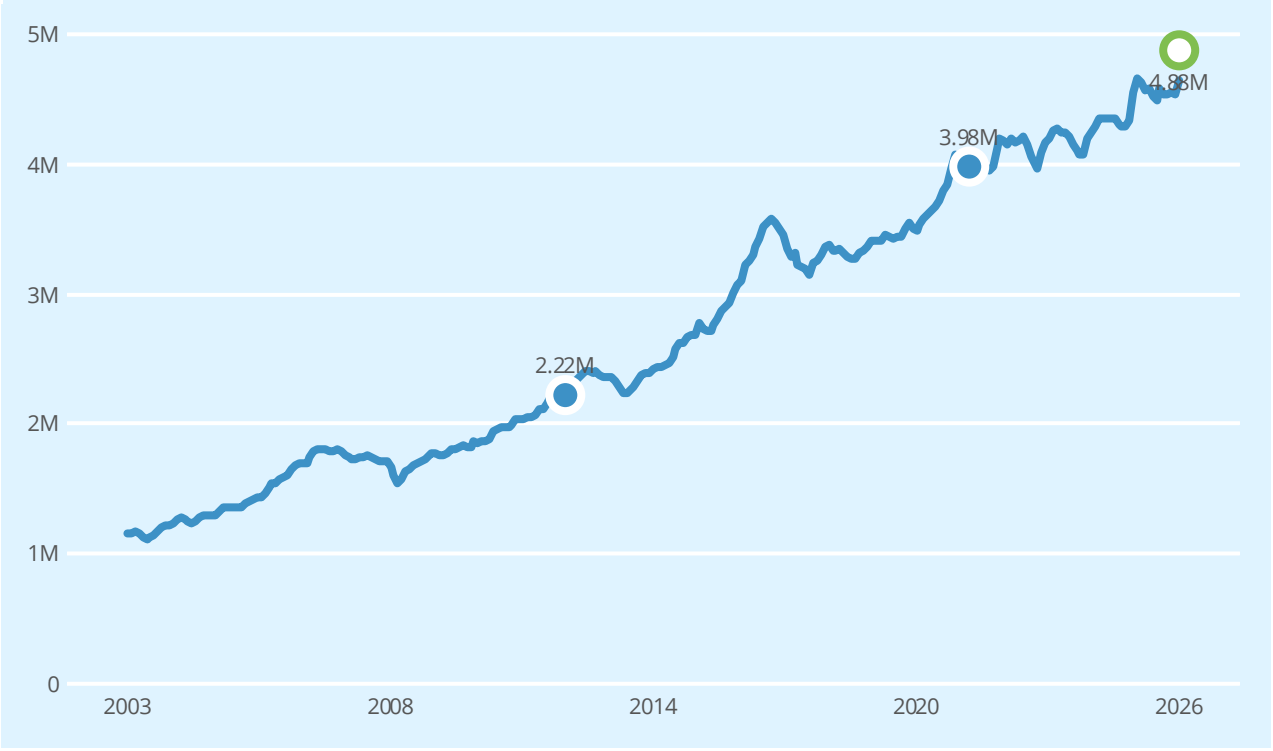
Kvaliteter:
- Arkitekttegnet
- Oppusset siden 2021
- Balkong med sol fra formiddag til kveld
- Utmerket intern beliggenhet
- Lys og gjennomgående
- Plassbygde løsninger
- Tre boder
- Grønne og idylliske omgivelser
- Meget barnevennlig

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.06.2021	28.06.2021	02.09.2021	3 750 000	3 775 000	209 958	3 984 958
13.08.2012	20.08.2012	13.09.2012	1 890 000	2 000 000	220 000	2 220 000

Leiligheter til salgs i TEISEN grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 763 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i TEISEN grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

4 436 000 Salgspris i snitt
4 417 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 942 TEISEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
79 928 Agmund Bolts vei 25 Totalpris 4 875 636
69 089 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med balkong i 1.etasje

Agmund Bolts vei 25, 0664 OSLO

OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 52

Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 28.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25455 **Referansenummer:** QK3698

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong beliggende i bygningen 1. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2022 i regi av eier.
Glatte/profilerte fronter med heltre benkeplate.
En eldre del av kjøkkenet med heldekkende rustfri benkeplate med integrert kum.
Integrert oppvaskmaskin.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2005, i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

3-roms leilighet med balkong i 1.etasje - Byggeår: 1953

KJØKKEN Gå til side

.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

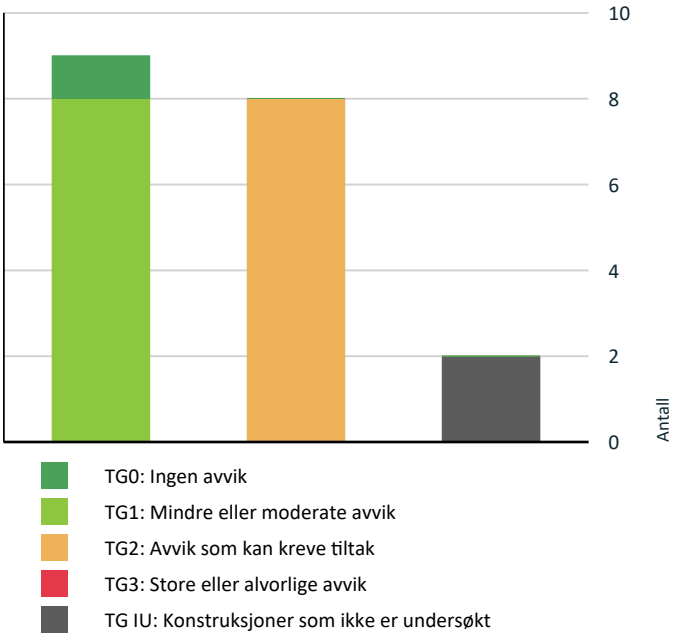
3-roms leilighet med balkong i 1.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til originale byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke hai latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.
På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i 1.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 1.ETASJE



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4. etasjer med kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.

Tremmer på dekket.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

–

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

–

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte flater.
Yttertak i valmtakkonstruksjon som er tekket med takstein.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1953 og er oppført etter da byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Tregulv.
Malt tregulv på kjøkkenet.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stuen målt til ca. 2,52 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdør til baderom.
Eldre glatte malte innerdører til soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre dører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Døren fungerer med påpekte avvik.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2005, i regi av borettslaget.
Dokumentasjon på utført arbeider er ikke forelagt, men trolig ligger dette i borettslagets styret.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,20 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte malte fronter og heldekkende servant.
Høyskap montert på vegg.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til fellesarealer/nabo samt murvegger.

Tilstandsrapport

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2022.
Benkeplate i heltre.

En del av kjøkkenet er eldre med heldekkende benkeplate i rustfritt stål med integrert kum.
Eldre profilerte fronter.
Flisfelt på vegg mellom benk og overskap.

Frittstående kjøle-/fryseskap, komfyr og integrert oppvaskmaskin.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

–

Noe slitasje på benk, fronter og skap.
Det bør påregnes noe vedlikehold/ utskiftninger av innredning på sikt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Rørstokk er lokalisert i innkassing på bad. Adkomst via luke.
Her er også stoppekraner lokalisert.
Det er lekkasjespalte i ned del av innkassingen.

–

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i hjørne på kjøkkenet.

–

Bereder er ikke kontrollert pga tilgang.

–

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det anbefales å installere waterguard/ lekkasjevarsler ved bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet El-kontroll i boligen.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

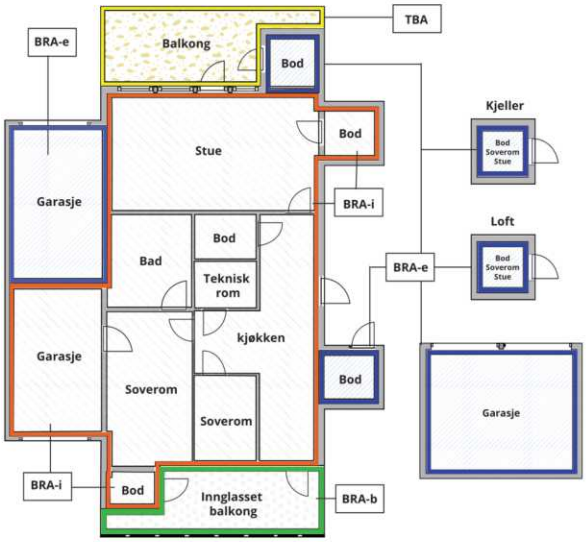
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i 1.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		4		4	
1. Etasje	61			61	8
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**61**	**10**			**8**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller (fellesareal)		2 boder	

Kommentar

1.etasje BRA-i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 7,5 m².

–

Kjeller (fellesareal):
To boder, en på ca. 1,5 m², og en på ca. 3,6 m².
Begge merket med 1175.

–

Loft:
Bod på ca. 4 m², merket med 1175.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 9 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Leiligheten er målt til 61,4 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

2021 - Slipt gulv og behandlet med hardvoksolje - Norsk Gulvservice
2021 - Helsparklet vegger og malt i gang, stort soverom.
2021 - Malt stue og litet soverom
2021 - Nye gulvlister
2022 - Plassbygget garderobe litet soverom
2022 - Oppgradert kjøkken, helsparklet vegger, malt gulv, etablert nye høyskap, integrert oppvaskmaskin.
2022 - Mindre elektriskt arbeid på kjøkken og oppgradering av elskap.
2023 - Nytt høyskap på bad
2025 - Skiftet benkeplate, kjøkken

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong i 1.etasje	61	0

Kommentar

3-roms leilighet med balkong i 1.etasje	Takstingeniøren er ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anna Frida Mc Intosh	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Agmund Bolts vei 25

Hjemmelshaver
Teisen Vest Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEISEN VEST BORETTSLAG	952427512			Anna Frida Mc Intosh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong, beliggende i et veletablert borettslag på Teisen.
Gangavstand til barnehager, skoler alle trinn, idrettsanlegg, kirke, m.m.
Buss og T-bane med hyppige avganger.
Økern- og Tveita senter med alle sine forretninger og servicetilbud.
Gode tur- og rekreasjonsområder i Østmarka.

Om tomten

Felles eiet tomt på 27646.2 m², i henhold til Norges eiendommer.
Eiendommen er opparbeidet med beplantning, sittegrupper, gressplen og asfalterte arealer.

Boligen ligger i et området som omfattes av ordningen ¨beboerparkering¨.
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. xxxx,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning ble tatt i bruk i 1953 og er oppført i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest datert 25/05-1955.

Teisen Vest Borettslag består av 468 borettslagandeler. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 952.427.512.

–

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.12.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.12.2025	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QK3698

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 75

TEISEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Barnevognparkering
8. Skremme bort fugler
9. Utvendig vask balkong
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

Sak 7

Barnevognparkering

Forslag fremmet av:
Linda Helen Vasvik Stubbrud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Parkering under trapp er derfor umulig med borettslaget demografi.

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

- For Barnevognparkering
- Mot Barnevognparkering

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

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

Sak 8

Skremme bort fugler

Forslag fremmet av:
Pia Stavrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9

Utvendig vask balkong

Forslag fremmet av:
Kristin Bolstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremstilling.

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

Forslag til vedtak

Se vedlagte saksfremstilling

Vedlegg

5. sak 9 - utvendig vask av balkong.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joakim Berger

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

- Halat Sophie Askari
- Lars Dahlgren

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

- Elise Fossum

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

- Kenneth M. Lydersen
- Tim Sebastian Jahnson

Vedlegg

1. 0075 valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Joakim Berger

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

- Nashwan Aziz

Sak 12

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Henrik Bast
- Mirjam Larsson
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Styrets årsrapport

Se vedlegg

Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 75
TEISEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Utbygging av loftsareal

Forslag fremmet av:
Tim Sebastian Henriksen Jahnson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

Saksfremstilling for Generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

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

Saksnr:	**Ekstra**

Forslagsstiller:	Tim Sebastian Jahnson

Adresse:	Agmund bolts vei 13

Telefon:	41294775

E-post:	tim.sebastian@hotmail.com

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

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Teisen Vest Borettslag

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

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

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

---

1. Konstituering

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

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

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

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

---

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

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

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

---

3. Fastsettelse av godtgjørelser

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

---

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

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

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

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

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

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

---

5. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
1. **Malin Bye Sørensen**

Benkeforslag: Una Rud Saxvik
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Nina Christin Braaten /s/
Møteleder

Una Rud Saxvik /s/
Protokollvitne

Nina Christin Braaten /s/
Fører av protokollen

Audun Wiig /s/
Protokollvitne

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

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

Tørkeloft i Teisen Vest Borettslag

UTREDNING AV MULIGHET FOR KJØP AV TORKELOFT

FASE 1

Forprosjekt:

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

Kommentar:

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

FASE 2

Forhåndskonferanse med kommunene (Plan- og Bygningsetaten):

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

FASE 3

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

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

Ekstra kostander

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

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

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

Kjøp av tørkeloft fra borettslaget

Takstmanns vurdering av tørkeloft over en leilighet fra «bannanblokka»

34 kvm = 250 000 kr.

16 kvm = 122 000 kr ??

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISEN VEST BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte protokollvitner. Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Halat Sophie Askari valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Se skrivere fra ordinært GF**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Utbygging av loftsareal

Fremmet av: Tim Sebastian Henriksen Jahnson

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

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

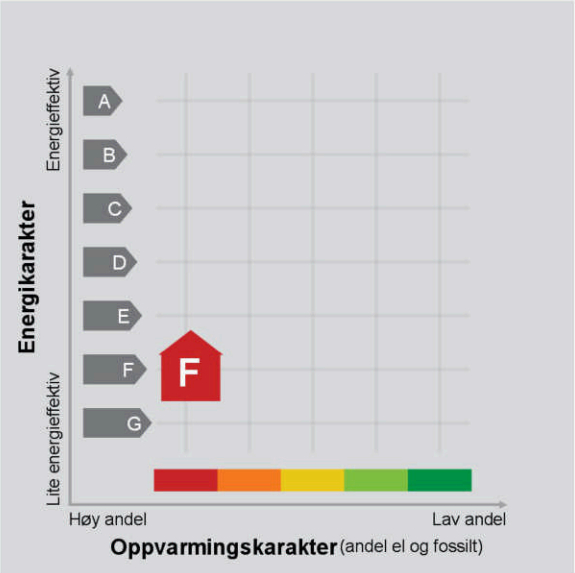
✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Agmund Bolts vei 25
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294603
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236638
Dato	17.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Agmund Bolts vei 25	80294603	H0101	0	0	36

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	153 m³
U-verdi for yttervegger	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,15 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,20 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.2.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	173,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	241,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 134 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	264,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 803 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	264,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 134 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 134 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 134 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Peter Hørte Lunde
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

Deres ref.: 92251036 . Vår ref.: 0075-1-1175 Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	952427512
Andelseier:	Berge, Arild Våge
Medeier:	Mc Intosh, Anna Frida
Leilighetsnummer:	1175
Adresse:	Agmund Bolts Vei 25, 0664 OSLO
Andelsnummer:	36
Gnr.	138
Bnr.	52

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkering: Parkering følger ikke leiligheten, men kan leies ved henvendelse til styret etter annsienitet.Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. E-post sendes til teisen-vest@styrerommet.no. Ved fraflytting er andelseier pålagt å sende oppsigelse av p-plassen til styret. Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass si opp skriftlig til styret i borettslaget. Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Godkjennelse av ny andelseier: Borettslaget har endret sine vedtekter - Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret. Hjemmeside: https://vibbo.no/teisen-vest/om og styrets e-post: teisen-vest@styrerommet.no // Vaktmester: vaktmesterteisenvest@gmail.com Dyrehold: Dyrehold tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skjema finnes på hjemmesiden og må sendes styret på e-post teisen-vest@styrerommet.no Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Borettslaget planlegger et prosjekt som innebærer tilleggsisolering av fasader og utskiftning til nye balkonger mm. Dette vil føre til økt fellesgjeld på sikt. Finansiering og oppstart er uavklart. Felleskostnader øker med 4% fra 01.03.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208692305
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	78 651 523,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 519,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 519,00	4 699,76 fra 01.03.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	258,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 320,-
Annen formue:	42 284,-
Gjeld:	181 874,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208692305
Restsaldo:	175 637,00
Kapitalkostnader:	1 330,71
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 636,99,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

Skj. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III
SENTRALBORD 417200

FG/TR.

APPROBASJON.

Ad: Gnr. 138, bnr. 1, blokk 34-38. Teisen.

Anmelder: Ark.ne. Rinnan, Tveten og Colbiönsen. Torggt. 17.Oslo.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag. Torggt. 17. Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 11.stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-24 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-49, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

For övrig henvises til vedlagte gjenparter av uttalelser fra branninspektören og helserådet datert henholdsvis 24/8 og 28/8-1951, som må följes. Brannstiger må oppsettes i samråd med brannvesenet.

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming må innhentes.

Det må redegjöres nærmere for vaske- törke- og rullerom samt for ventilasjon. xx)

For övrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,4,7 og 11.

För byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt, Regning sendes når kan/
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-51.
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1,)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling.
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor.)

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyrringsanlegg må anmeldes særskilt,
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 12. september 1951.

Sverre Hurum.

x) Mva ikke gjelde for kons. for 1 bolig pr. bygning. -A-

xx) Redegjörelse er gitt. 8/3-52

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 420/1952.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 1. august 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 138 br.nr. ~~1.~~ 52 Blokk 34-38.

Tomt nr. vei nr. Teisen Vest.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark.ne Rinnan-Tveten-Colbiørnsen, Rom 307, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

Arbeidet er approbert den 12/9-51 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 8/4-53 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 14. mai 1955. vann- og kloakkvesenet 25. mars 1954.

Feiervesenet 22. juni 1953. ~~helsekontrollen~~

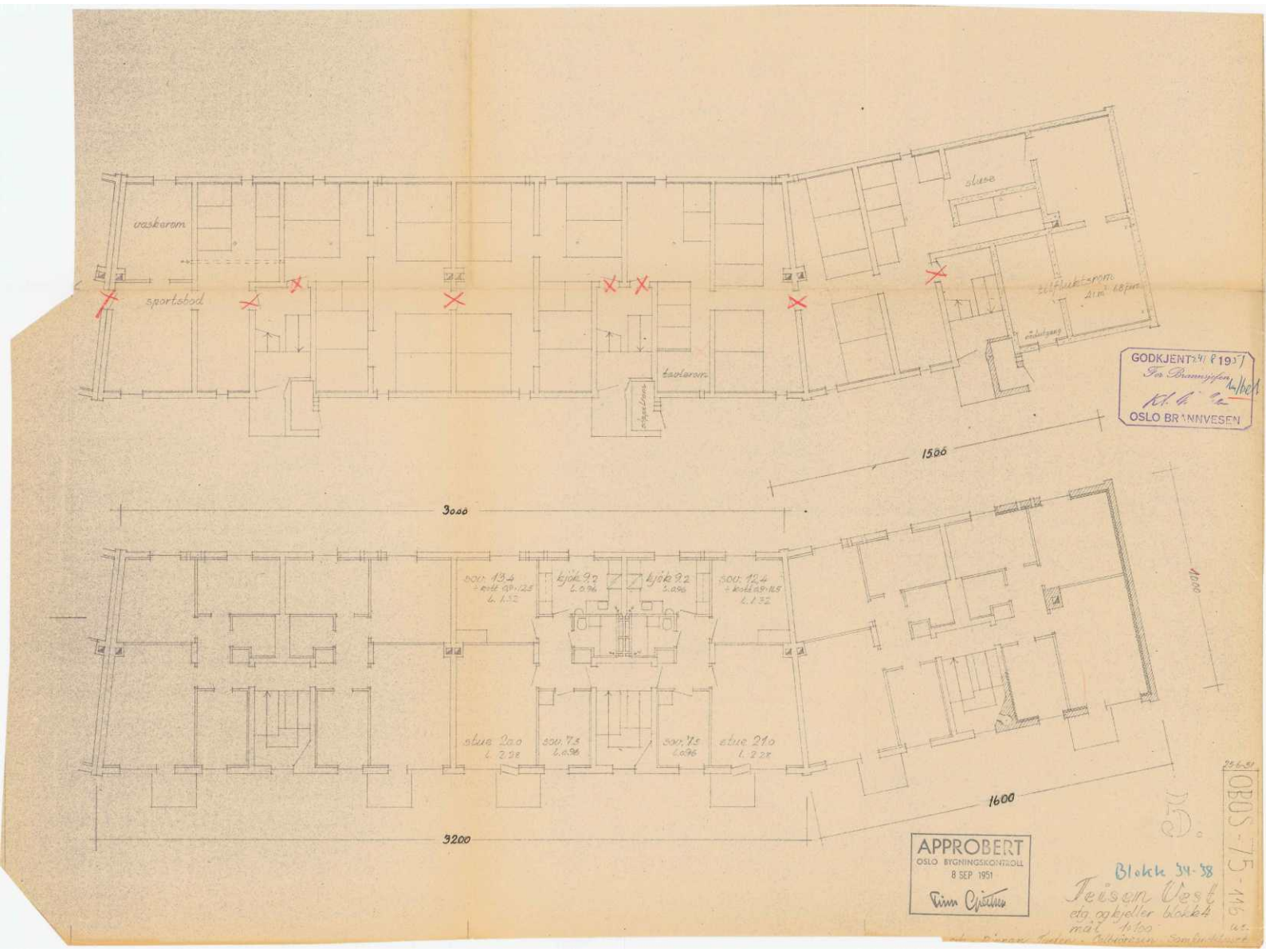
~~Gebyr beregnet etter regulativet~~:

Oslo, bygningskontrollen den 25. mai 1955.

G. Amundsen.
kst.

BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 23. 5000. 10-54. J. & N.

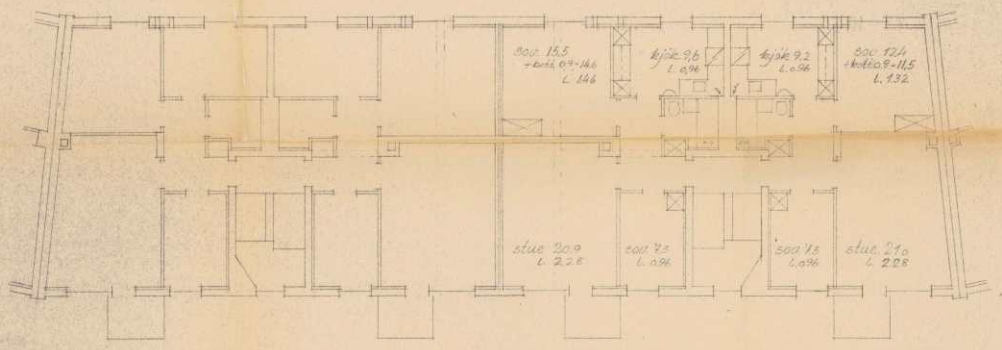


GODKJENT 24/8 1951
For Brannsjefen
OSLO BRANNVESEN

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
8 SEP 1951

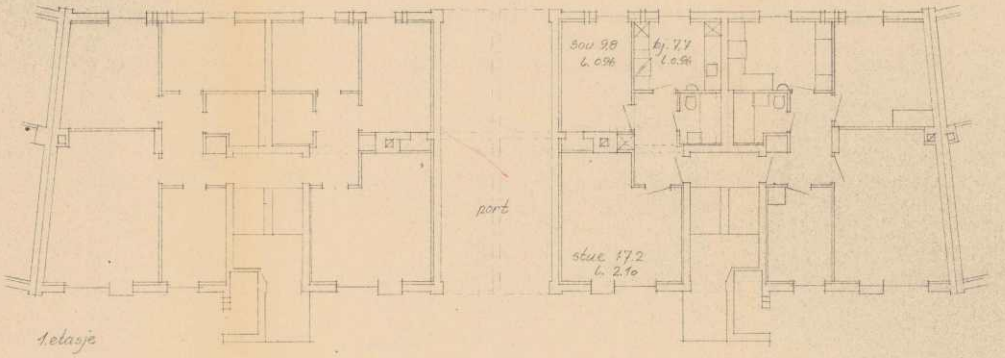
Blokk 34-38
Teisen Vest
etg. skjeller blokk 4
mål 1:50

OBOS-75-115



etasje

3100



1 etasje

3300

GODKJENT 24/ 1951
For Brannsjefen
OSLO BRANNVESEN

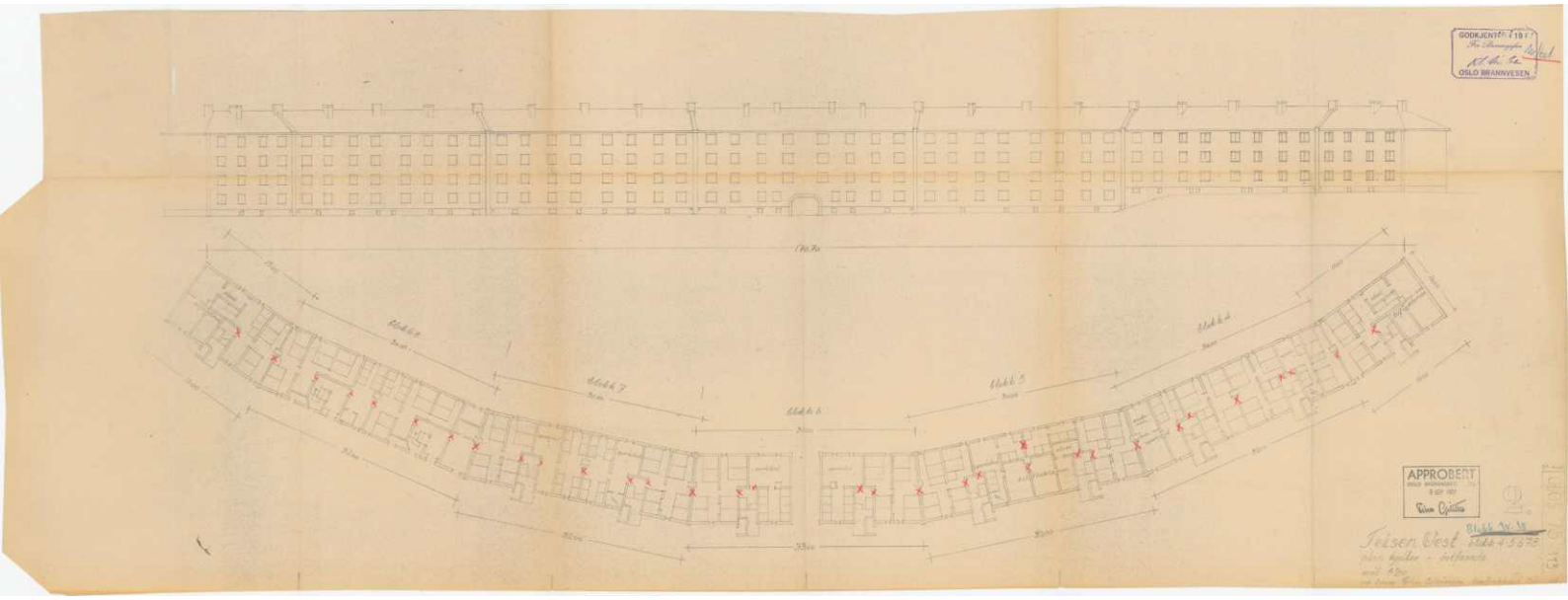
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
8 SEP 1951

Blokk 34-38

Tresen Vest
1 etg og etg. blokk b
mål 1:100

ark. Dinnon, Knudsen, Albertsen - oslo

DBUS-75-120


GODKJENT
OSLO BRANNVESEN
APPROBERT
Teisen Vest

Agmund Bolts vei 25

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 221 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	6 min 2.3 km
Valle Hovin videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryn brannstasjon Linje 2N, 66, 76	3 min 0.3 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.6 km

BARNEHAGER

Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	2 min 0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Valle	10 min
Rema 1000 Bryn	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	15 min
Vitusapotek Bryn	10 min
Bryn Vinmonopol	19 min

SPORT

Valle Hovin	9 min
Klatreverket Bryn	10 min
Toppform Treningssenter	7 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

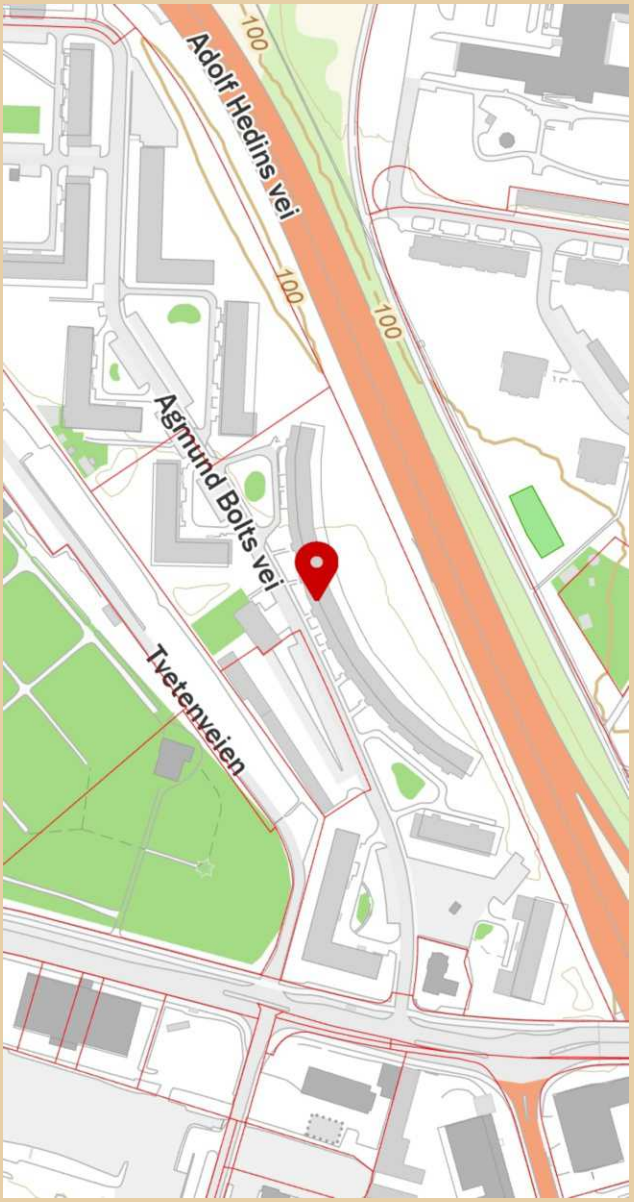
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

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 2025

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 25, 0664 Oslo
Gnr. 138, Bnr. 52, andelsnr. 36 i TEISEN VEST BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251036

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 456 93 038

E-post: peter.lunde@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.

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema