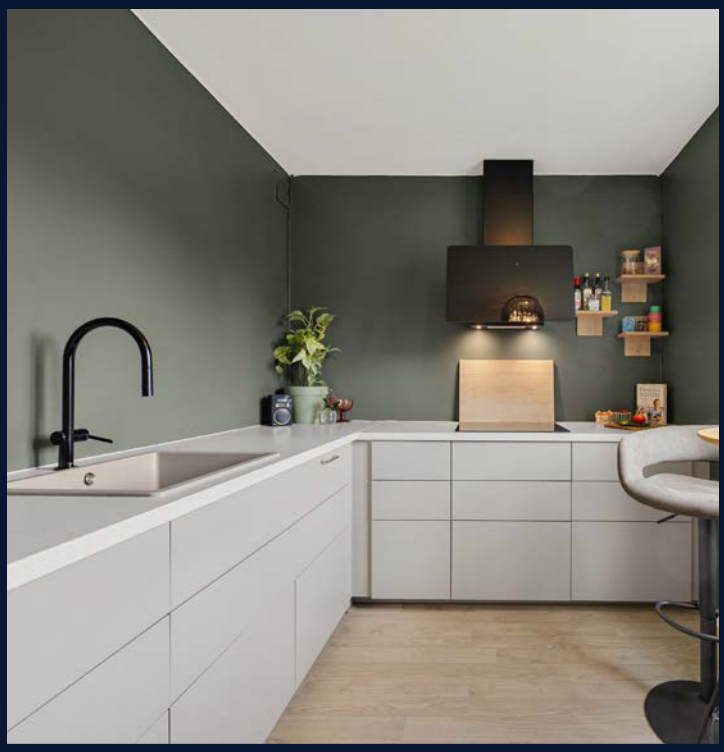






Velkommen til

Agmund Bolts vei 19, 0664 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Agmund Bolts vei 19,
0664 Oslo

Lys & tiltalende 3-R m/ sydvestvendt balk. på 7 m²|Fin utsikt|Peis|Kjøkken fra 2023|Muligh. for kjøp av garasje|Sentralt

En flott og tiltalende 3R med attraktiv og sentral beliggenhet på Teisen. Boligen har en gjennomgående god standard med stilrene overflater(oppgradert i 2026), moderne farger og gode vindusflater. Her får du en planløsning som inneholder en entré, bad, kjøkken fra 2023, stue og to soverom. I tillegg har leiligheten en herlig balkong med utsikt, kjellerbod og loftsbod. Herfra er det kort gangavstand til T-bane, tog, barnehage, skole, fotballbane, dagligvare og grønne områder som Teisenparken og Valle Hovin. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

- Sydvestvendt og solrik balk. på 7m²
- Moderne kjøkken og peis fra 2023
- Vinduer og balkongdør fra 2018
- Ekstern bod i både kjeller og på loft
- Pent opparbeidet fellesområde
- Mulighet for leie av parkering & kjøp av garasje
- Fibernett inkludert



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 988 43 754
E-post: mohsin.ali@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000
Andel fellesgjeld	kr	176 199
Pris ink fellesgjeld	kr	4 926 199
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 935 695
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 625

BRA Total/BRA-i	67/61 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1953
Etasje	3
Energikarakter	E, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Agmund Bolts vei 19, 0664 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 138, bnr. 52, ideell andel 1/1
, andelsnr. 299 i Teisen Vest Borettslag med orgnr.: 952427512 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i en blindvei i et veletablert boligområde på Teisen. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker som Joker og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort bilvei til Tveita og Bryn Senter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Leiligheten ligger i et område med gode forbindelser med offentlig kommunikasjon. Det er knutepunkt for T-banen på Helsfyr, med øvrige linjer for videre korrespondanse. For øvrig har du buss nr. 66 mellom Helsfyr og Grorud t-bane fra holdeplass Bryn brannstasjon. Det går også nattbuss, N2, fra Oslo sentrum til Klosterheimveien, samt flere direktebusser og flybuss fra holdeplass ved E6/Ulvenkrysset. Flybussen til Gardermoen går fra Teisenkrysset, og lokaltoget stopper på Bryn Stasjon.

Nærmeste treningssenter er enten Fx Fitness på Intility Arena eller Evo Fitness i Ole Deviks vei. I tillegg har du Frontline kampsport og helsestudio Valhall Arena. Det er kort vei til Jordal idrettspark med idrettshall, fotballanlegg og skatepark, samt Jordal Amfi som ferdigstilles etter oppgradering. Intility Arena, Valhall flerbrukshall og Valle Hovin, med mulighet for skøyter på vinteren og konserter, finner du kun en rask spasertur unna.

Området innbyr også til et tur- og friluftsliv. Det er kort vei til Østmarka med et bredt lysløypenett, tur- og sykkelstier til populære utfartssteder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering, samt flere bade-, fiske- og padlevann, som Lutvann, Ulsrudvann og Nøklevann, hvor du kan leie kajakk og kano. Ulsrudvann har både sandstrand og svaberg og blir regnet som et av Oslos varmeste badevann. Østensjøvannet med et rikt fugleliv, gang- og sykkelstier ligger heller ikke langt unna, mens Svartdalsparken inviterer til en av Oslo sentrums skjulte stiperler. Teisen byr på naturskjønne omgivelser langs Alnaelva.

Teisen er en del av bydel Alna og ligger ca 2/3 km nordøst for Oslo sentrum. Svært enkel adkomst til E6 og Ring 3 med ca 30 minutters reisetid med bil til Gardermoen og under 10 minutters reisetid til Oslo sentrum, med alt hva et rikt byliv kan tilby.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 61 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 67 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 3 m² Kjellerbod.
3. etasje
BRA-i: 61 m² Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

4. etasje
BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje
3. etasje
7 m² Balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8 m².

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.09.2026.

Bygning:
Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre. Etasjeskilleren er av betong.

Pipe/Ildsted:
Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2018.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,09 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder er plassert bak benkeskap i hjørne bak kjøkken og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2022.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse: Opplegg til nytt kjøkken-ny innmat i skap. Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer. Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse

undersøkelsene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Andre innvendige forhold | Det er registrert knirk i gulvoverflater generelt. Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvoverflater og underliggende konstruksjoner, og kan medføre sjenerende lyd ved normal bruk. Omfanget av underliggende årsak er ikke nærmere undersøkt.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er observert riss i flisefugene. Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner. Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

- Bad - Overflater gulv | Det er observert riss i flisefugene. Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt. Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

- Kjøkken - Overflater gulv | Gulvet knirker noe. Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

- Kjøkken - Avtrekk | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

- Ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannsbereder er plassert bak benkeskap i hjørne bak kjøkken og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det bør etableres adkomst for kontroll og videre vurdering av tilstand.

Helse, miljø og sikkerhet
- Elektrisk anlegg | Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Selger eier en garasjeplass i garasjerekke, som kan kjøpes separat om ønskelig. Det er til info 14 dagers intern forkjøpsrett på disse. Garasjen kan kun kjøpes dersom forkjøpsretten ikke benyttes av noen andre i borettslaget.

Parkering kan ellers leies etter ansiennitet og venteliste ved henvendelse til styret. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie parkeringsplass, og det er tillatt med én parkeringsplass per boenhet. Borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjon, strømuttak og ordinære plasser uten strøm. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Priser parkering:
- Parkeringsplass uten strøm: 350 kr/mnd.
- Parkeringsplass med motorvarmer: 450kr/mnd, det er ikke lov å lade hybrid- eller elbil på disse p-plassene.
- Parkeringsplass med ladestasjon: 500kr/mnd. I tillegg til administrasjonskostnad på 90 kr per måned (denne bestemmes av SmartCharge og kan forandres). Hver bruker med aktiv ladeboks blir fakturert månedlig for sitt faktiske strømforbruk, i tillegg til den faste leiekostnaden.

P-plass nr 183 og 184 er gjort om til gjesteplasser med ladestasjon for elbiler som alle kan bruke. Det er ladeplikt på disse. Borettslaget har i tillegg 4 gjestplasser som er til beboeres gjester som er gratis.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko. Entréen har plass til et garderobeskap om det er ønskelig.

Stue:
Leiligheten har en pen stue som er enkel å innrede etter eget ønske. Stuen har plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Veggene er malt i delikate farger og gulvet er belagt med laminat. Stuen har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Peisen fra 2023 sørger for varme og hygge på kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 7 m². Balkongen har plass til utemøbler, planter og grill. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen.

Kjøkken:
Separat og moderne kjøkken fra 2023 med god skap- og benkeplass. Innredningen består av glatte fronter, benkeplate i laminat og vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Varmtvannsberederen er plassert bak benkeskap i hjørnet. Det er plass til et lite spisebord ved vinduet.

Soverom:
Leiligheten har to lune soverom av fin størrelse. Soverommene har plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Badet ble pusset opp i 2005 i regi av borettslaget. Badet er utstyrt med innredning med servant, speil, klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under døren.

Innvendig overflater:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,5 meter, målt i stue.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

- Balkong på 7 m².
- Kjellerbod på 3 m².

- Loftsbod på 3 m². Loftsboden har et gulvareal på 8 m².

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
1953

Moderniseringer og påkostninger
LEILIGHET:
2026:
- Sparklet og malt overflater - Egeninnsats/dugnad.
2023:
- Ny kjøkkeninnredning – Dokumentert med faktura.
- Ny peis - Dokumentert med faktura.
- Lagt nytt gulv i kjøkken - Egeninnsats/dugnad.
2021:
- Nytt gulv i entré, soverom og kjøkken - Egeninnsats/dugnad.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING I BRL:
2025
– Utskifting av elbil-ladestasjoner, 5 stk.
– Oppgradering av velferdsrom i nr. 48
– Merking av boder
– Oppgradering av utelamper til LED
– Sluttføring av installasjon av vannmålere på alle vanninntak
2024
– Oppgradering av barnehagen
– Utskifting av kloakkrør utenfor nr. 7
2023–2026
– Oppussing av oppganger
2022
– Rensing av ventilasjonsanlegg
2020–2021
– Utskifting av inngangsdører og låsesystem
2020
– Oppmerking av parkeringsplasser
2019–2021
– Etablering av elbil-ladeplasser
2019
– Ny VA-ledning fra Agmund Bolts vei 13 til kommunalt påkoblingspunkt
2018
– Utskifting av vinduer og balkongdører
2017
– Utskifting av branndører
– Piperehabilitering
2014

– Nye porttelefoner
2009–2011
– Rehabilitering av uteområder, inkludert drenering, nye parkeringsplasser og søppelbrønner
2008
– Rehabilitering av vaskeri
– Utskifting av lofts- og boddører
– Oppussing av utleieleilighet i nr. 45

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 27646.2 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier til inngangene. Grøntanlegg med beplantning er felles eiendom og bruksområde.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 750 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 176 199,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 935 695,-

Kjøpsomkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Avklaring forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 625,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Fibernett, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Generalforsamlingen 17.03.2026 vedtok å skille TV og internett. Fibernett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget planlegger et større rehabiliteringsprosjekt med tilleggsisolering/fasaderenovering og nye balkonger, noe som vil føre til økt fellesgjeld og økte felleskostnader på sikt. Finansiering og oppstartstidspunkt er foreløpig uavklart.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 176 199
Andel fellesgjeld pr. dato: 15.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208692305
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 76 172 292,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
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.

Andel Fellesformue
Kr 23 711 datert 31.12.2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 013 505 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 054 021 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring Nuf
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
802374

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for våningshus den 25.05.1955. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Melding om ferdig byggearbeid for balkonger i 1. etasje, datert 29.10.1958.
- Ferdigattest for nye balkonger, datert 05.11.1990.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 24.10.2006.
- Ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 08.02.2018.

Det foreligger godkjente byggetegninger og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder: opprinnelig kott har blitt en del av badet. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan: V160551.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Veiledende plan for offentlig rom - Brynområdet:
Planen skal legge til rette for en helhetlig utvikling av offentlige rom og infrastrukturtiltak. Planen viser tiltak som er nødvendige for at området skal utvikles med blandet arealbruk. Planen skal følges opp i videre detaljreguleringsplaner. Vedtatt 20.06.2018.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Saksnr: 202107507. Saken gjelder: Tvetenveien 11. Sakstype: Detaljregulering.
- Saksnr: 202105141. Saken gjelder: Brynsveien 17 - Tvetenveien 12 A med flere. Sakstype: Detaljregulering.
Saksnr: 202604692. Saken gjelder: Detaljregulering - Nils Hansens vei 9-11 med flere. Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Agmund Bolts vei 18 - hulltaking i brannskille i 1. etasje. Saksnummer: 202600969. Siste dok. 13.03.2026.
- Agmund Bolts vei 5 med flere - forhåndskonferanse, Utskifting av balkonger. Saksnummer: 202605006. Siste dok. 28.09.2026.
- Brynsveien 18 med flere - mulig ulovlig bruk av kommunens eiendom til private parkeringsplasser. Saksnummer: 202505216. Siste dok. 08.05.2026.
- Tvetenveien 18 - forhåndskonferanse - bruksendring til kunst og kultur. Saksnummer: 202607587. Siste dok. 24.09.2026.
- Tvetenveien 32 - fasadeendring og bruksendring fra kontor til vaskehall for biler. Saksnummer: 202520311. Siste dok. 01.06.2026.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for støy. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor

det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 138, bnr. 52):
1972/2934-1/105 18.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gir Televerket rett til å plassere en 147 meter lang kabelgrøft på eiendommen mot et engangsvederlag. Televerket har rett til å holde linjen ryddet for trær og greiner, samt å merke av hvor kablene ligger. Avtalen er underlagt lov om anlegg for telegraf, telefon og lignende av 9. juni 1903.

1974/6742-1/105 03.04.1974 SKJØNN
Dokumentet er et ekspropriasjonsskjønn for grunn til Djupdalsprosjektet (Strømsveien fra Teisenveien til Store Ringvei), hvor Oslo kommune eksproprierte en rekke eiendommer for motorveibygging. For erstatningstomter ble det satt en betingelse om at kommunen har tilbakekjøpsrett eller forkjøpsrett dersom tomten ikke bebygges innen to år fra skjøtet er tinglyst, eller selges innen samme frist.

1986/42992-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gir Oslo kommune rett til å legge og vedlikeholde ledninger over ubebygde deler av tomten, samt rett til adkomst. Kjøper plikter å avstå grunn til veiutvidelser og fellesarealer mot erstatning, og er forpliktet til å bruke og vedlikeholde stikkledninger for vann og avløp. Kommunen har en stedsevarig rett til å ha eksisterende installasjoner på eiendommen. Kjøper innestår for at allmennheten har adgang til ubebygde deler, og disse kan ikke inngjerdes uten kommunens tillatelse. Kommunen har forkjøpsrett ved salg av deler av tomten. Kjøper har også plikt til å være medlem av et fellesorgan (velforening).

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Generalforsamling 17.03.26 vedtok å fjerne tv-pakke fra tilbudet som leveres fra borettslaget. Alle beboere får da fibernett fra Obos nett som er inkludert i felleskostnadene. De som ønsker tv-pakker må fikse dette selv.

Borettslag
Teisen Vest Borettslag

Om borettslaget
Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter.

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

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.

Vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22.

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.

FRA ÅRSMØTE 2026:
Borettslagets utleieenheter:
Borettslaget eier tre leiligheter som leies ut. To av disse har vært leid ut lenge, mens den tredje fikk vi leid ut i fjor. Utleie genererer inntekt for borettslaget.

Avfall:
Det pågår fortløpende reparasjon og vedlikehold av aldrende avfallsbrønner i borettslaget. I 2025 ble det gjennomført to opprydningsaksjoner med komprimatorbil i borettslaget. Tiltaket ga beboerne anledning til å rydde kjellere, loft og fellesområder, og avfallet ble håndtert på en effektiv og organisert måte.

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

Bankforbindelse:
Borettslaget har tidligere hatt bankforbindelse i Handelsbanken AB. I løpet av 2025 ble styret kontaktet av OBOS-banken med tilbud om bytte av bankforbindelse. Etter dialog og forhandlinger ble det inngått avtale med OBOS-banken, som ga bedre betingelser. Renten ble redusert fra 5,05 prosent til 4,95 prosent. Dette innebærer en årlig kostnadsbesparelse for borettslaget på 75.312 kroner. Over en periode på 16 år utgjør dette en samlet besparelse på 1.205.952 kroner. Avtalen med OBOS-banken trådte i kraft i november 2025.

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

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

Rørfornying og bunnledninger:
I 2024 oppstod det en lekkasje i et avløpsrør utenfor nr. 7. Reparasjonen medførte en kostnad på nærmere 1.000.000 kroner. Slike skader må utbedres umiddelbart, og det er derfor ikke mulig å innhente flere tilbud i slike situasjoner. På bakgrunn av denne hendelsen har styret besluttet å gjennomføre en tilstandskartlegging av borettslagets bunnledninger, det vil si avløpsrør fra blokkene og frem til det kommunale ledningsnettet. Dette gjelder ikke rør fra bad og kjøkken ned til bunnledningene. En tilstandsvurdering vil koste om lag 100.000 kroner og omfatter kamerainspeksjon, rapport og eventuelle anbefalinger om videre tiltak, herunder strømpefornying. Endelig kostnad for eventuelle tiltak er ikke avklart, da dette avhenger av tilstanden på rørene. Styret vurderer det som hensiktsmessig å arbeide forebyggende for å redusere risikoen for akutte og kostbare skader.

FRA PROTOKOLLEN 2026 (vedtatt):
- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styret får en godtgjørelse på totalt kr 660 000 fordelt på styret, valgkomiteen og en tiltenkt prosjektgruppe til fasaderenoveringen.
- Valgkomiteens deltakere honoreres kr 6000,- pr år delt på antall valgkomite-deltakere.
- Styret setter av 109.000,- kr til prosjektgruppe fasaderennovering.
- Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag. Internett videreføres som felles avtale og betales via felleskostnadene. TV-avtalen tas ut av felleskostnadene og gjøres valgfri for den enkelte beboer.
- Vedtok at varmepumper ikke skal installeres til oppvarming av leiligheter i borettslaget.

Organisasjonsnummer
952427512

Andelsnummer
299

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har

forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
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. En eventuell tillatelse til å holde dyr begrenses til å gjelde ett dyr pr. leilighet.

Beboernes forpliktelser
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. Innmelding koster kr 500.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon fra styret 21.09.2026:
Har borettslaget fått krav om offentlige pålegg som ikke er utført?
- Nei.

Er borettslaget i rettstvist som kan få økonomiske konsekvenser for kjøper?
- Nei.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?
- Nei.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad og peis i stue. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E, farge: Rød.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Theodor Bugge Østlie
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Sprekk i fliser på bad.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Rørlegger Tom Johansen
Beskrivelse av arbeidet: Koblet nytt kjøkken med ny varmtvannsbereder og automatisk vannstoppsventil, samt koblet til oppvaskmasking. Det ble installert en håndholdt doalett dusj i forbindelse med utskiftning av baderomsservant og servantskap og montering av vaskemaskin på bad.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Alna Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert opp et overskap med lys over servanten og et høyskap, utført av elektriker.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Noe dårlig trekk ved sist sjekk, men ingen behov for utbedring.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Romerike Pipe service
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Alna elektro
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til kjøkken. Nytt sikringsskap. Byttet stikkkontakter i leilighet. Montert overskapet med lys over servant.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja. Borettslaget planlegger en fasaderenovering. Prosjekt «Destinasjon Bryn». Prosjekt "Tvetenveien 11".

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv i hele leiligheten, og pusset opp alle vegg- og tak overflater. Vennetjenester utført av snekker og maler.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet samtlige innerdører, karmer og enkelte lister. Vennetjeneste utført av snekker.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Malt alle veggoverflater i leiligheten. Vennetjeneste utført av maler.

Eier

Andelseier
Camilla Desiree Kristiansen Ramsjø

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt til bruk på balkongene.

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.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Taklampen på kjøkkenet medfølger ikke boligen ved kjøp.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 8 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf, Image Day.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler
mohsin.ali@em1ostlandet.no
Tlf: 988 43 754

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











3. etasje

Agmund Bolts vei 19

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



































































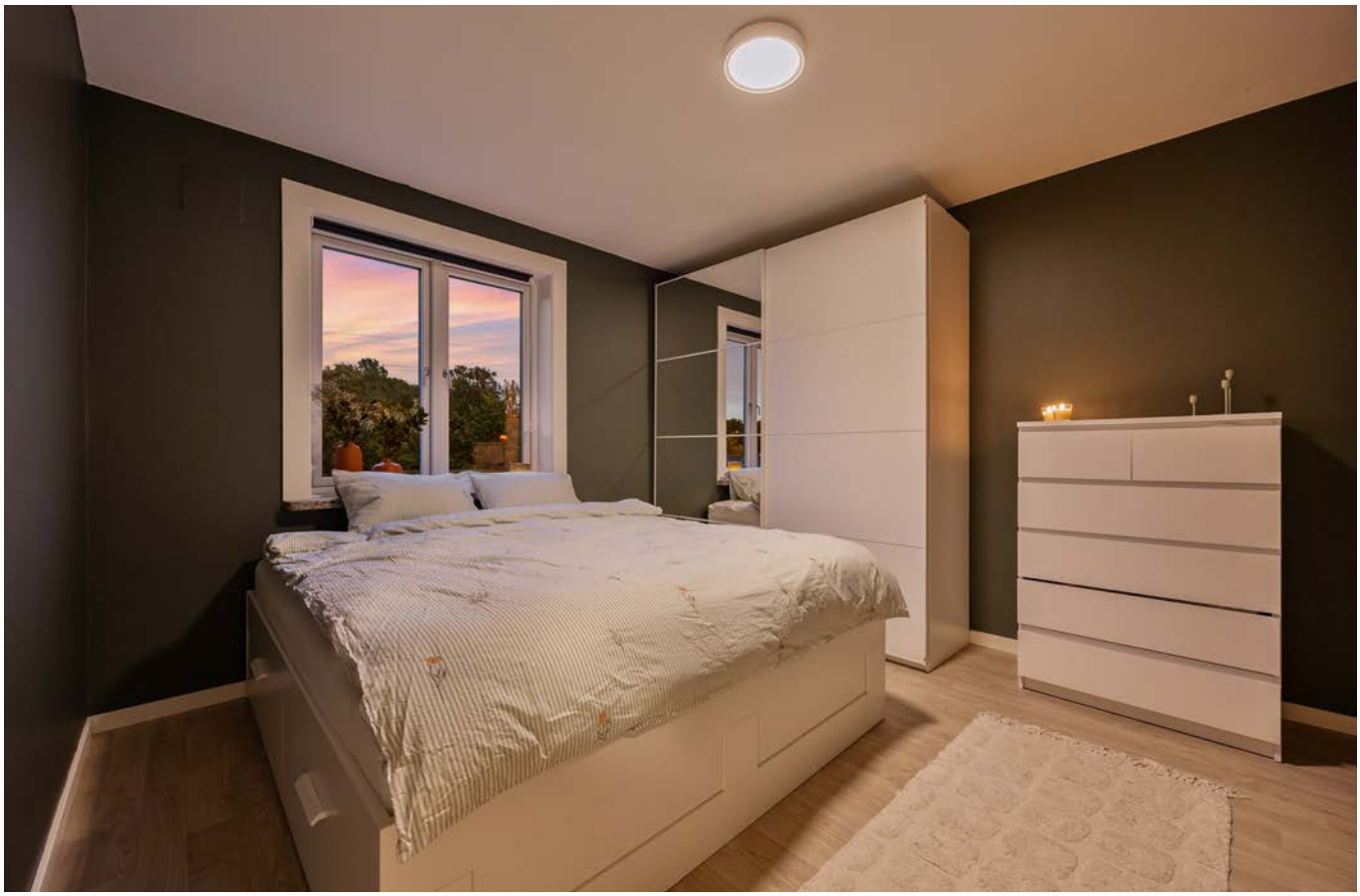






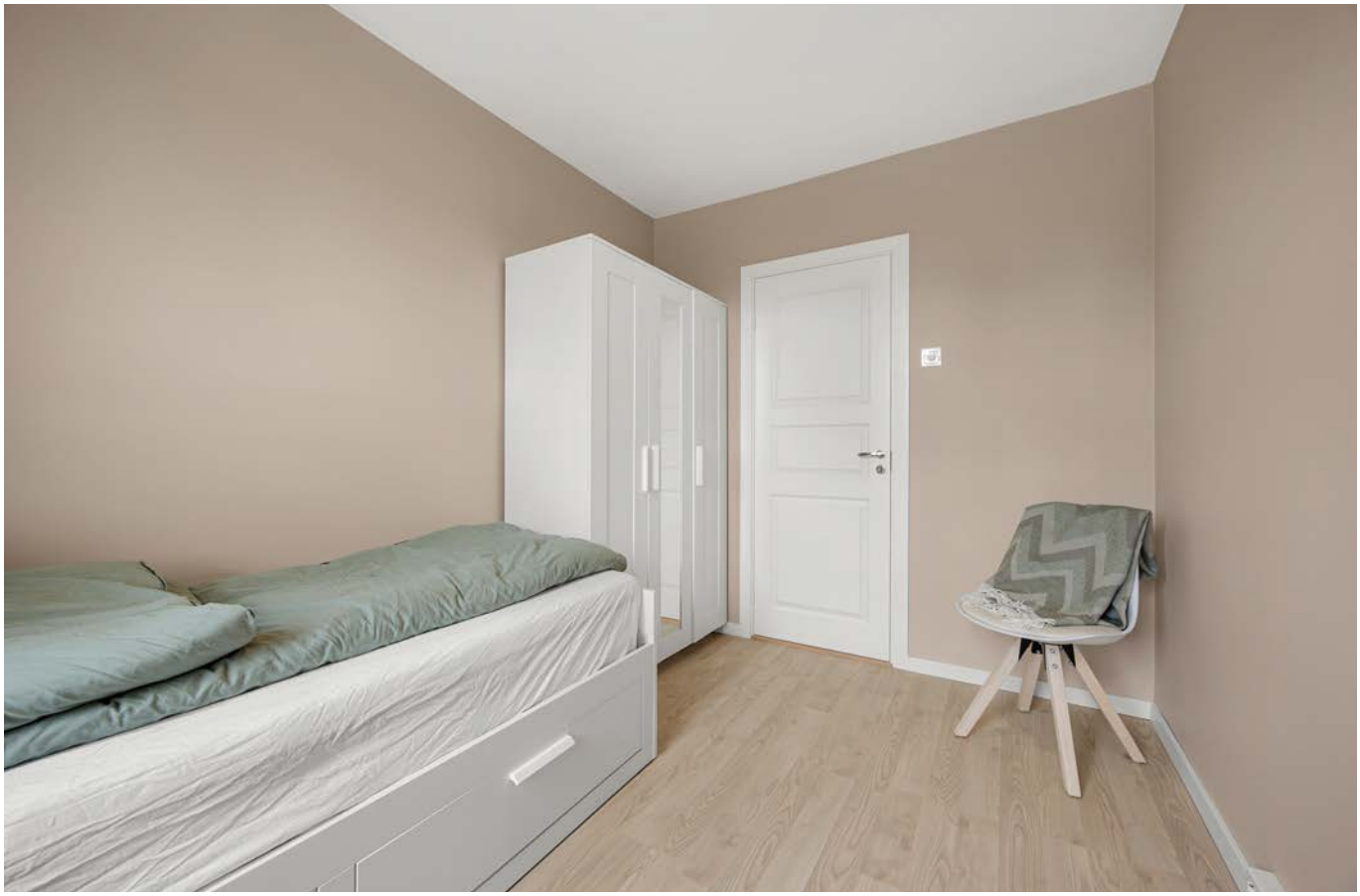










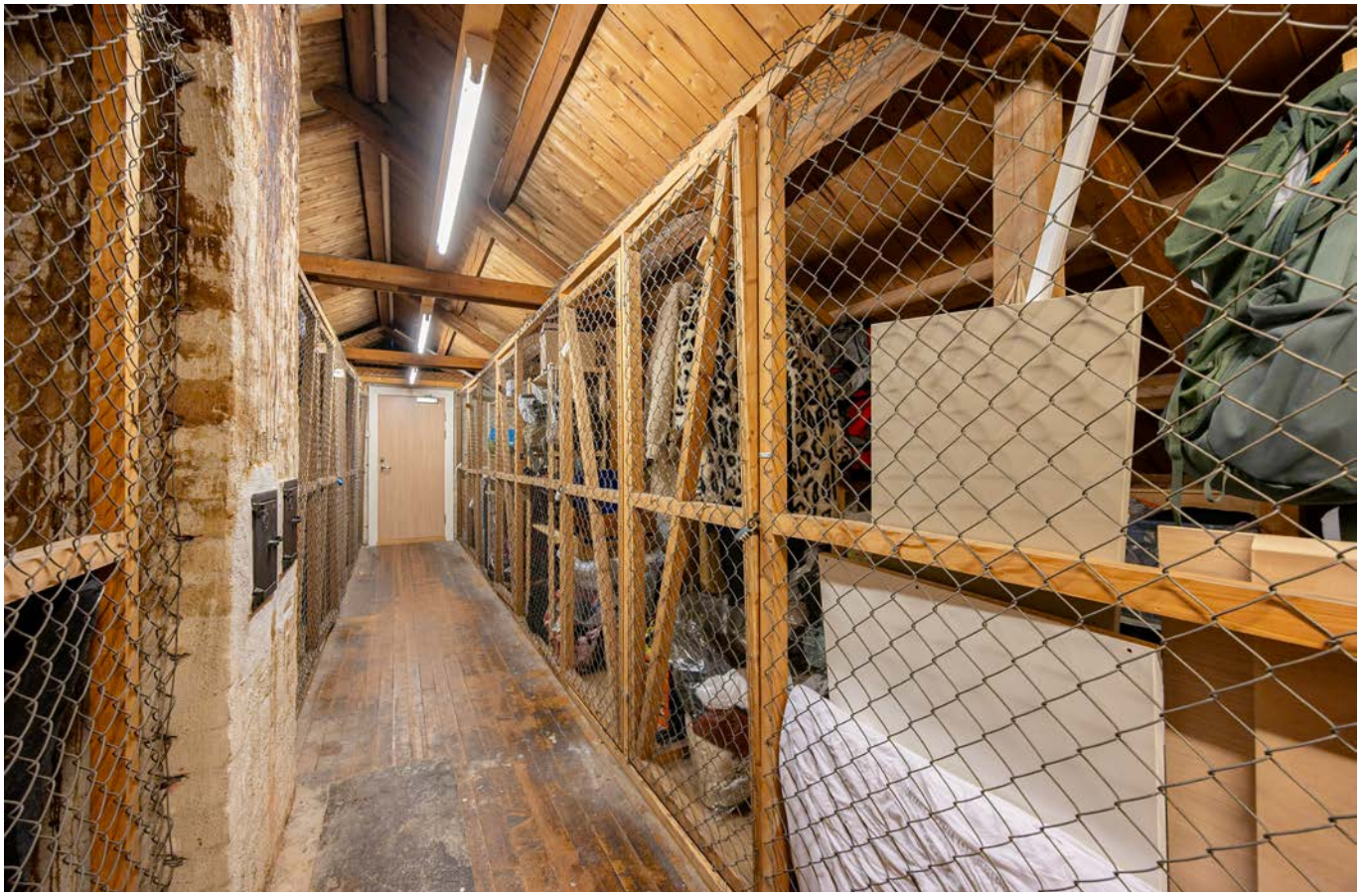























195
194



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

AGMUND BOLTS VEI 19

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

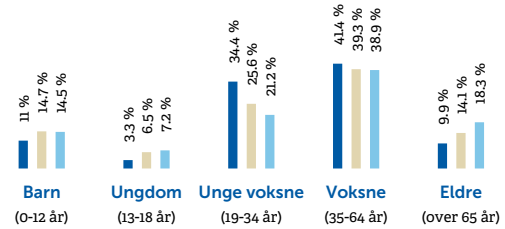
OFFENTLIG TRANSPORT

Bryn brannstasjon Linje 2N, 66, 76	**3 min** 0.2 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	**9 min** 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	**10 min** 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**7 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 5.6 km

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**23 min** 1.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	**16 min** 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**6 min** 2.3 km
Valle Hovin videregående skole	**11 min**
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**16 min** 1.4 km

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	**2 min** 0.2 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 51 barn	**11 min** 0.9 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bryn Post i butikk	**10 min** 0.8 km
Rema 1000 Valle Søndagsåpent	**10 min** 0.9 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 89/100

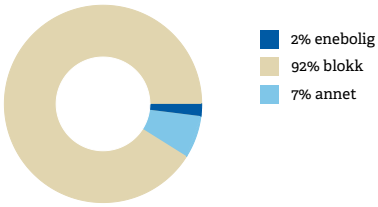
VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 87/100

VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 84/100

SPORT

Valle Hovin Ballspill, fotball	**9 min** 0.7 km
Klatreverket Bryn Buldring	**10 min** 0.8 km
Toppform Treningssenter	**7 min**
FitnessXpress Intility Arena	**10 min**

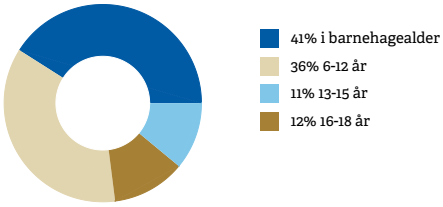
BOLIGMASSE



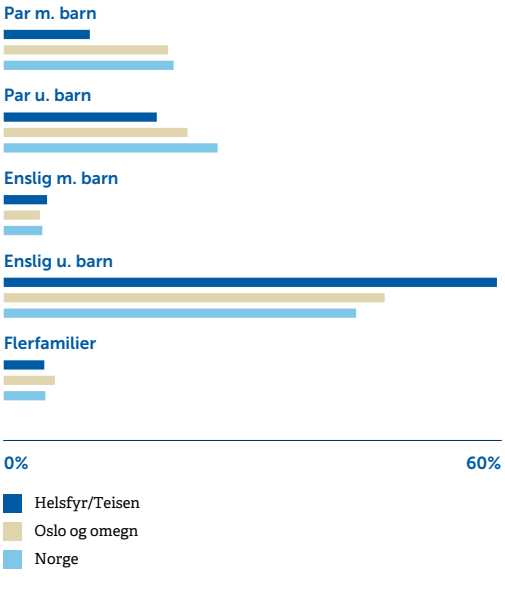
VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	**15 min**
Vitusapotek Bryn	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

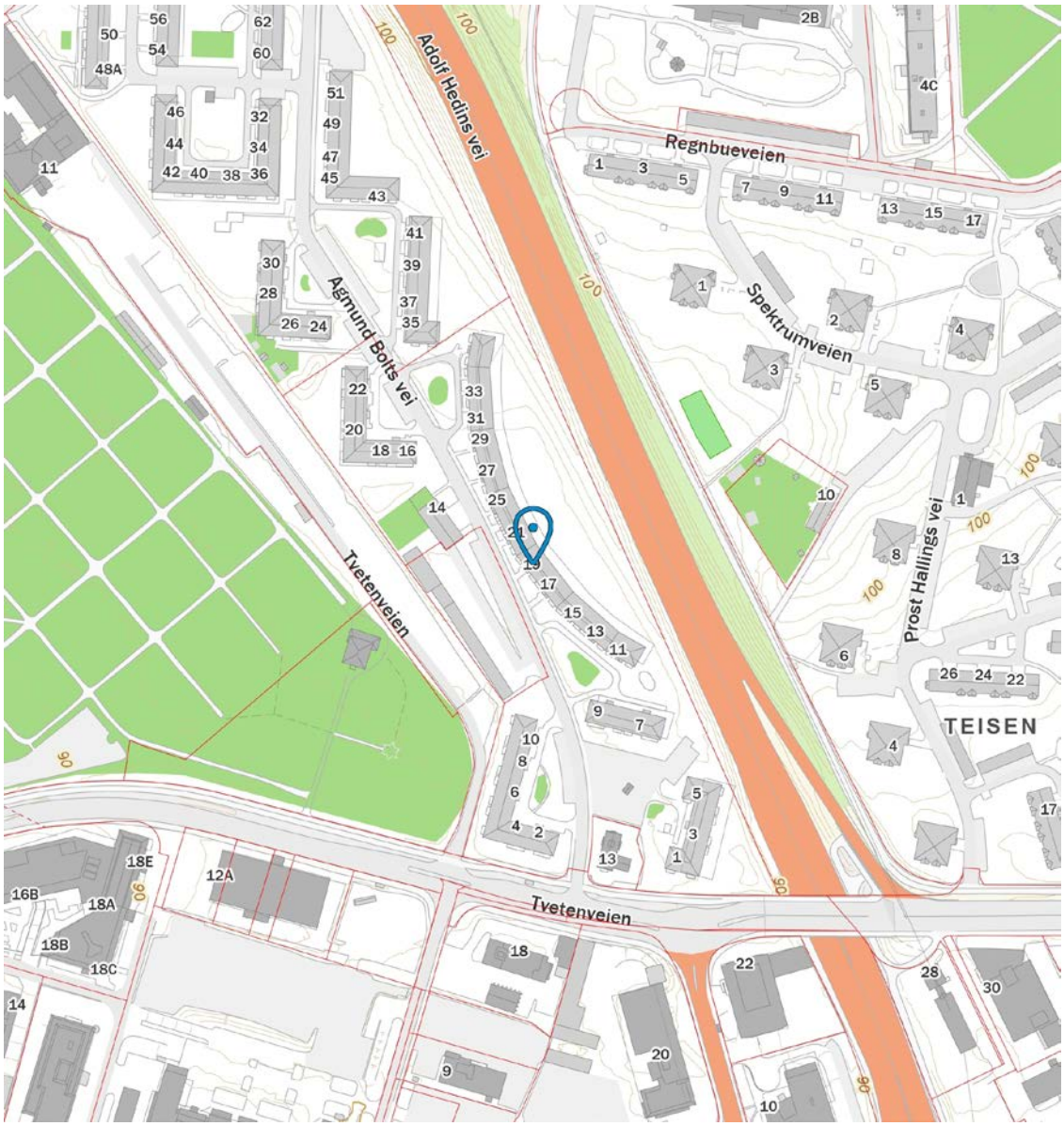


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**19%**	**33%**
Ikke gift	**68%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Agmund Bolts vei 19 , 0664 OSLO
OSLO kommune
gnr. 138, bnr. 52
Andelsnummer 299

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1770 **Referansenummer:** AZ1837

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,5 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

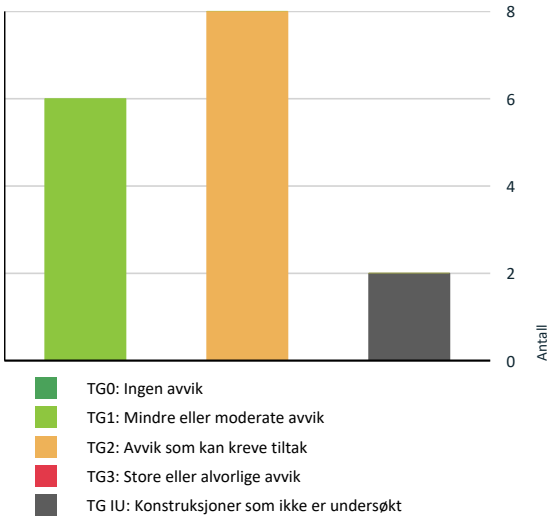
Lovlighet Gå til side

Agmund Bolts vei 19 , 0664 OSLO
Gnr 138 - Bnr 52
0301 OSLO

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Gå til side

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,09 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i gulvoverflater generelt.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvoverflater og underliggende konstruksjoner, og kan medføre sjenerende lyd ved normal bruk. Omfanget av underliggende årsak er ikke nærmere undersøkt.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2005 i regi av borettslaget.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

• Det er observert sprekker i enkelte fliser.
Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvoverflater er av laminat.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Gulvet knirker noe.
Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2022.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert bak benkeskap i hjørne bak kjøkken og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det bør etableres adkomst for kontroll og videre vurdering av tilstand.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Opplegg til nytt kjøkken-ny innmat i skap.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

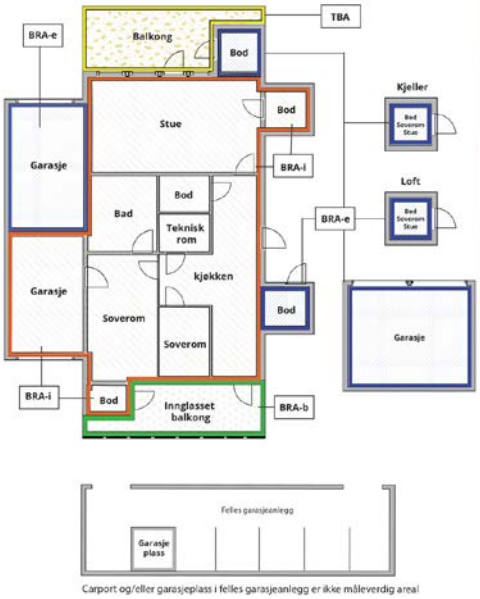
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
3. etasje	61			61	7
Loft		3		3	
SUM	**61**	**6**			**7**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8 m².

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2026:
Sparklet og malt overflater - Egeninnsats/dugnad.
2023:
Ny kjøkkeninnredning – Dokumentert med faktura.
Ny peis - Dokumentert med faktura.
Lagt nytt gulv i kjøkken - Egeninnsats/dugnad.
2021:
Ny gulv i entré, soverom og kjøkken - Egeninnsats/dugnad.

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Camilla Desiree Kristiansen Ramsjø	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Agmund Bolts vei 19

Hjemmelshaver
Teisen Vest Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952427512			Ramsjø Camilla Desiree Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
299

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Ramsjø, Camilla Desiree K
29.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Camilla Desiree Kristiansen Ramsjø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Agmund Bolts vei 19
0664 OSLO

0301-138/52/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i fliser på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Tom Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Koblet nytt kjøkken med ny varmtvannsbereder og automatisk vannstoppsventil, samt koblet til oppvaskmasking. Det ble installert en håndholdt doalett dusj i forbindelse med utskiftning av baderomsservant og servantskap og montering av vaskemaskin på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Alna Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert opp et overskap med lys over servanten og et høyskap, utført av elektriker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Noe dårlig trekk ved sist sjekk, men ingen behov for utbedring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Romerike Pipe service
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Alna elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til kjøkken. Nytt sikringsskap. Byttet stikkkontakter i leilighet. Montert overskapet med lys over servant.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Ja**

Borettslaget planlegger en fasaderenovering. Prosjekt «Destinasjon Bryn». Prosjekt "Tvetenveien 11".

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv i hele leiligheten, og pusset opp alle vegg- og tak overflater. Vennetjenester utført av snekker og maler.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet samtlige innerdører, karmer og enkelte lister. Vennetjeneste utført av snekker.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Malt alle veggoverflater i leiligheten. Vennetjeneste utført av maler.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

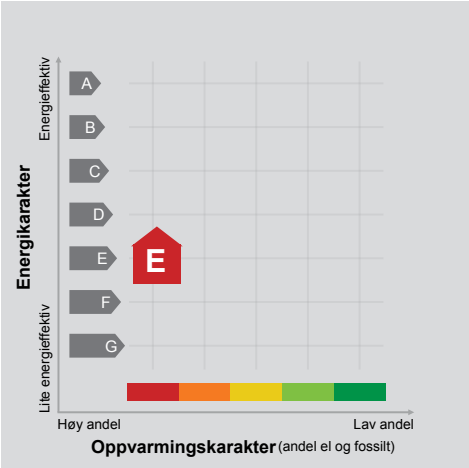
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TEISEN VEST BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294603
Merkenummer	Energiattest-2025-211356
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	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-en).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Agmund Bolts vei 17	80294603	H0201	0	0	171
Agmund Bolts vei 13	80294603	H0201	0	0	175
Agmund Bolts vei 11	80294603	H0201	0	0	177
Agmund Bolts vei 15	80294603	H0201	0	0	173
Agmund Bolts vei 19	80294603	H0201	0	0	169
Agmund Bolts vei 19	80294603	H0202	0	0	170
Agmund Bolts vei 13	80294603	H0202	0	0	176
Agmund Bolts vei 17	80294603	H0202	0	0	172
Agmund Bolts vei 15	80294603	H0202	0	0	174
Agmund Bolts vei 11	80294603	H0202	0	0	178
Agmund Bolts vei 11	80294603	H0301	0	0	306
Agmund Bolts vei 19	80294603	H0301	0	0	298
Agmund Bolts vei 13	80294603	H0301	0	0	304
Agmund Bolts vei 15	80294603	H0301	0	0	302
Agmund Bolts vei 17	80294603	H0301	0	0	300
Agmund Bolts vei 17	80294603	H0302	0	0	301
Agmund Bolts vei 11	80294603	H0302	0	0	307
Agmund Bolts vei 13	80294603	H0302	0	0	305
Agmund Bolts vei 19	80294603	H0302	0	0	299
Agmund Bolts vei 15	80294603	H0302	0	0	303

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	0 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	0,00 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	99,8 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	167,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 115 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 784 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 115 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	11 115 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 115 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Kristine Michelsen Stenshorne
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: kristine.michelsen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260518 . Vår ref.: 0075-1-3182 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	952427512
Andelseier:	Ramsjø, Camilla Desiree Kristiansen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3182
Adresse:	Agmund Bolts Vei 19, 0664 OSLO
Andelsnummer:	299
Gnr.	138
Bnr.	52

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkering: Parkering følger ikke leiligheten, men kan leies ved henvendelse til styret etter annsienitet.Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. E-post sendes til teisen-vest@styrerommet.no. Ved fraflytting er andelseier pålagt å sende oppsigelse av p-plassen til styret. Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass si opp skriftlig til styret i borettslaget. Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Godkjennelse av ny andelseier: Borettslaget har endret sine vedtekter - Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret. Hjemmeside: https://vibbo.no/teisen-vest/om og styrets e-post: teisen-vest@styrerommet.no // Vaktmester: vaktmesterteisenvest@gmail.com Dyrehold: Dyrehold tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skjema finnes på hjemmesiden og må sendes styret på e-post teisen-vest@styrerommet.no Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Borettslaget planlegger et prosjekt som innebærer tilleggsisolering av fasader og utskiftning til nye balkonger mm. Dette vil føre til økt fellesgjeld på sikt. Finansiering og oppstart er uavklart. Generalforsamling 17.03.26 vedtok å fjerne tv-pakke fra tilbudet som leveres fra borettslaget. Alle beboere får da fibernett fra Obos nett som er inkludert i felleskostnadene. De som ønsker tv-pakker må de fikse dette selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Restsaldo	76 172 292,00
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: 4 624,83,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 624,83	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 911,-
Annen formue:	23 711,-
Gjeld:	178 741,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208692305
Restsaldo:	176 198,49
Kapitalkostnader:	1 401,51
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176 198,49,-, 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.

Styrets årsrapport

Innledning

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Kontaktinformasjon

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

E-post: teisen-vest@styrerommet.no

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

Drift og forvaltning

Vaktmester

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

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

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

Andelseiers ansvar

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

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

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

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrunnen for bytte er endrede behov og et rimeligere kostnadsnivå.

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

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

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

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

Informasjon finnes også på borettslagets side på Vibbo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bomiljø og trivsel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker fra generalforsamlingen 2025

Sak 7: Barnevogn- og sykkelparkering

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

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

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

Sak 8: Tiltak mot måker

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

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

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

Sak 9: Utvendig vask av balkonger

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

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

Sak 13: Erstatning av styremedlemmer

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

Vedtekten § 8-1 lyder etter endringen:

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

Oppdaterte vedtekter er publisert på Vibbo.

Vedlikehold og rehabilitering

Rørfornying og bunnledninger

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

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

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

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

Piper

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

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

Energieffektivisering og fasader

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

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

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

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

– PIR 2
– Rede Arkitekter AS
– Nuno Arkitektur

De aktuelle løsningene som vurderes av fasaderenovering videre er:

– Ventilert kledning med puss
– Teglstein

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

2023–2026
– Oppussing av oppganger

2022
– Rensing av ventilasjonsanlegg

2020–2021
– Utskifting av inngangsdører og låsesystem

2020
– Oppmerking av parkeringsplasser

2019–2021
– Etablering av elbil-ladeplasser

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

2018
– Utskifting av vinduer og balkongdører

2017
– Utskifting av branndører
– Piperehabilitering

2014
– Nye porttelefoner

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

2008
– Rehabilitering av vaskeri

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

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

2004–2006
– Våtromsrehabilitering

2003
– Utvendig gartnerarbeid og opparbeidelse av sittegrupper

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

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

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

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

1995
– Utskifting av entredører

1991
– Rehabilitering av elektrisk anlegg og sikringsskap

1989–1990
– Nye balkonger i hele borettslaget

1989
– Nye ytterdører med calling

1981–1982
– Nye vinduer i hele borettslaget

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

Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Document ID 09222115557570427667

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

RESULTATREGNSKAP

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

Document ID 09222115557570427667

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

BALANSE

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

Document ID 09222115557570427667

Pantstillelse	24	81 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026
Styret i Teisen Vest Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

Document ID 09222115557570427667

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-843 332
Feie- og tilsynsgebyr	-57 591
Renovasjonsgebyr	-1 421 888
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 322 810**

NOTE 9	
ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	147 600
KOSTNADER	
Diverse kostnader - velferdsrom	-18 469
STRØM	-36 189
SUM KOSTNADER	**-54 658**
SUM ANDRE ANLEGG	**92 942**

NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-478 809
SUM ENERGI / FYRING	**-478 809**

NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 950
Container	-151 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 125
Annen leiekostnad	-10 838
Diverse utstyr	-44 588
Annet driftsmateriale	-54 059
Lyspærer og sikringer	-1 196
Vakthold	-422 444
Renhold ved firmaer	-854 364
Snørydding	-54 500
Andre driftskostnader	-165 587
Kontor- og datarekvisita	-2 415
Trykksaker	-500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 288
Andre kontorkostnader	-39 565
Telefon, annet	-4 095
Porto	-750
Drivstoff	-28 340
Vedlikehold biler/maskiner	-151 416
Kontingenter	-93 800
Bank- og kortgebyr	-3 088
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-14 976
Tap på fordringer	-48 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 228 491**

Document ID 09222115557570427667

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	**558 000**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Document ID 09222115557570427667

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-96 035**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

Document ID 09222115557570427667

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Document ID 09222115557570427667

Protokoll til årsmøte 2026 for TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 74
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Vedtatt.**

2. Forretningsorden

Forretningsorden bestemmer hvordan møtet skal organiseres og ledes

Forslag til vedtak:
Foretningsorden godkjennes slik den foreligger

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av to eiere som protokollvitner

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

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

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til styret

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

Styret: 545 000kr

Valgkomiteen: 6000kr

Prosjektgruppa: 109 000kr

Styrets innstilling
Styret godkjenner honoraret.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til valgkomiteen

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

✓ **Vedtatt.**

9. Honorar til prosjektgruppe

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

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

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

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

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

10. Splitte TV og Internett

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

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

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

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

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

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

11. Periodisk renhold i kjellere

Fremmet av: Idun Tangen Børrud

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag trukket

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Revurdere økning av felleskostnader

Fremmet av: Idun Tangen Børrud

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Fjerne frittstående Søppelkasser

Fremmet av: Elisabeth Berdinessen

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerne frittstående søppelkasser.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag trukket

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Varmepumpe

Fremmet av: Tor Tyssvang

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

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

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

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

Styret avviser forslag 1 og 2 og vedtar forslag 3.

Granneloven § 2

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Andelseier kan kjøpe og installere den varmepumpen man finner hensiksmessig.
2. Andelseier som ønsker det, følger styrets anbefaling og bestiller angitt varmepumpe.
3. Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. El-bil ladere

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka

Fremmet av: Anne Lise Johansen

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

17. IN-ordning

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

18. Plassering og bruk av glasscontainer

Fremmet av: Tom Andre Bråten

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

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

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Kristina Kech Myrvang

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

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

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

20. Oppgradering av balkong

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

Oppgradering av balkong

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

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

21. Utendørs sykkel/barnevognparkering

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

22. Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

Fremmet av: Lars Dahlgren

Nåværende tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Tillitsvalgte kan bare inneha samme funksjon sammenhengende i inntil 6 år, og kan

først gjenvelges etter et opphold på minst ett år.

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget til vedteksendring vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

23. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth M. Lydersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth M. Lydersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torodd Rønning

Følgende stilte til valg:
Torodd Rønning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Gjerde
Gerd Helen Skalvik

Følgende stilte til valg:
Martine Gjerde
Gerd Helen Skalvik

24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Berger

Følgende stilte til valg:
Joakim Berger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth M. Lydersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth M. Lydersen

25. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Bast
Lars Dahlgren
Sigrid Skeie Tjensvoll

Følgende stilte til valg:
Henrik Bast
Lars Dahlgren
Sigrid Skeie Tjensvoll

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.

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.

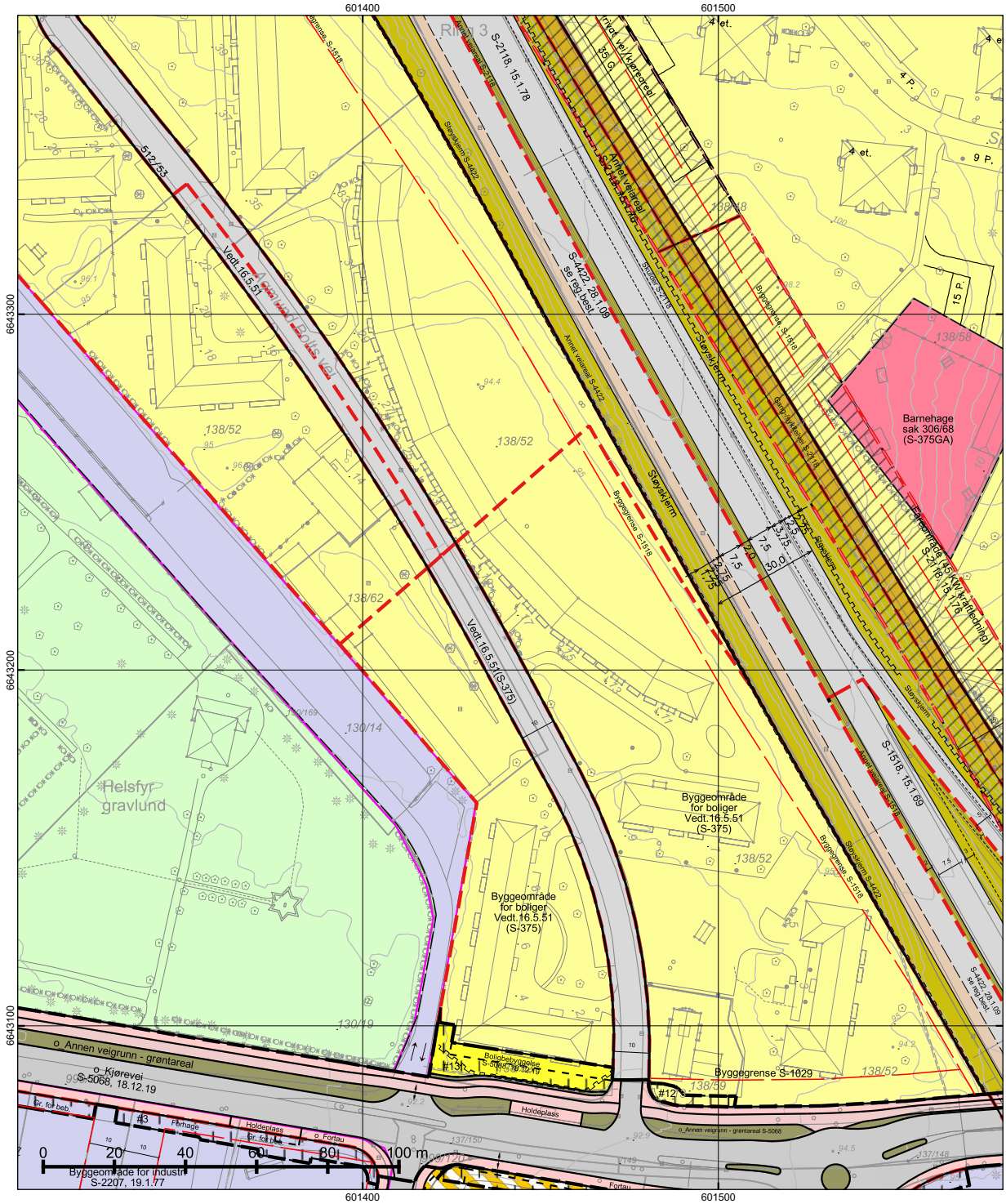
10-4. Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.

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.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

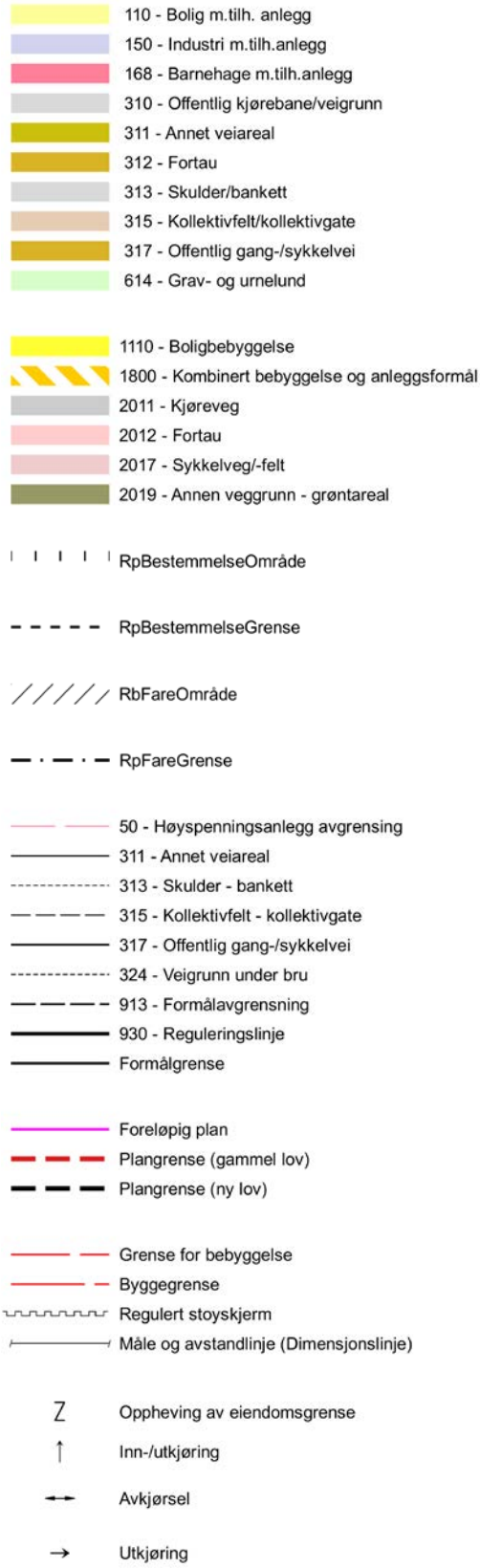
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

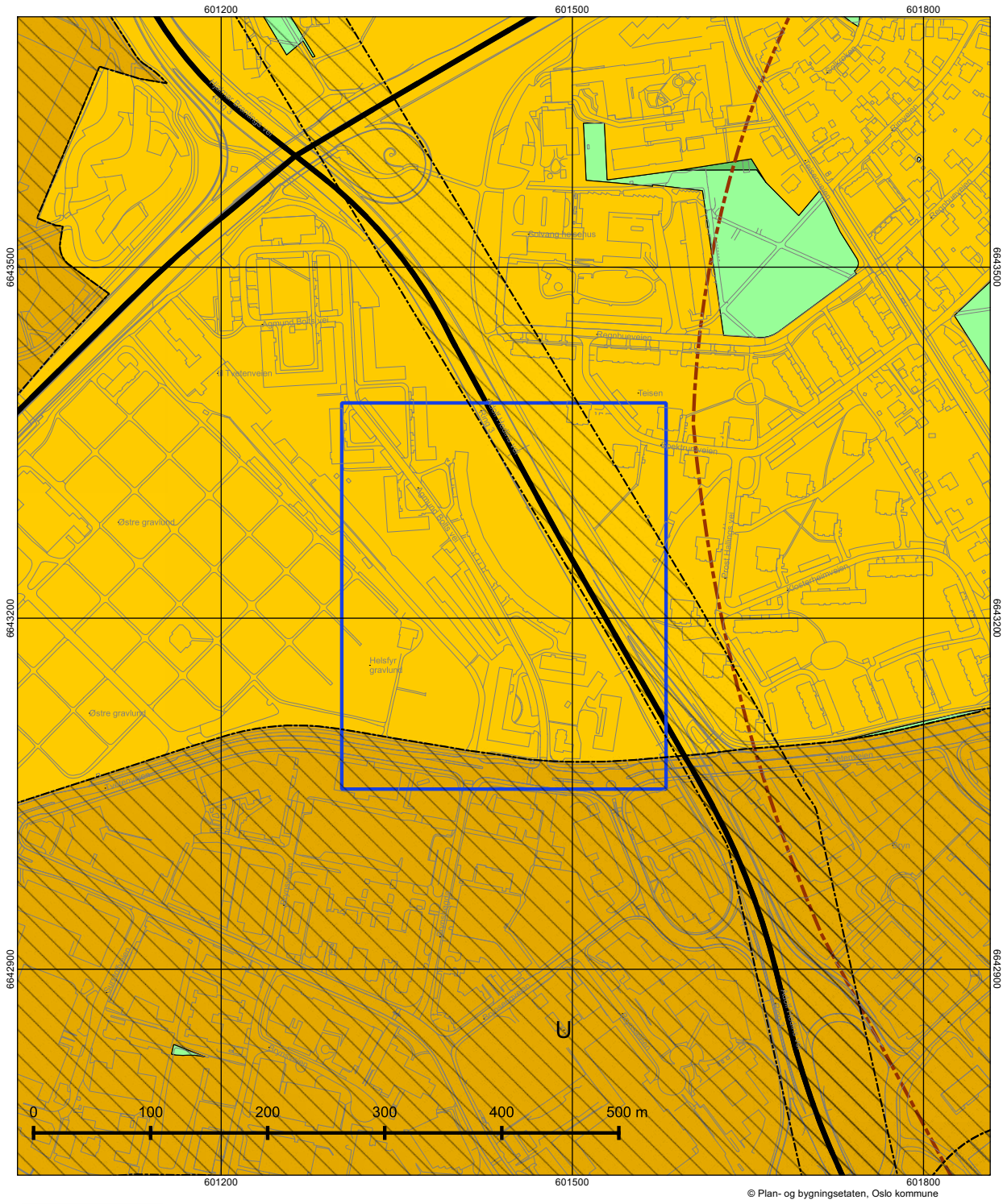
PlottID/Best.nr: 163085/ 86539899
Deres ref.:
Adresse: Agmund Bolts vei 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 138/52

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 15.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163085/86539899
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 420/1952.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 1. august 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus.

På matr.nr. 52

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

Tomt nr. vei nr. Teisen Vest.

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

Anmelder: Ark.ne Hinnan-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 reglativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 25. mai 1955.

G. Amundsen.
kst.

BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

/EB

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 138, bnr. 62, bl. 34-38	Teisen Vest	57/1346

Byggherre

Borettslaget Teisen Vest A/L,
v/ Oslo Bolig og Sparelag,
Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende

Byggmester A. Langlien,
Prinsensgt. 6,
O s l o.

Dato

29. oktober 1958.

Arbeidets art

Balkonger i 1. etasje.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Sly

Byggmester

distriktsingeniør

H. Stangeland.

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nye Balkonger - Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Agm. Boltsv. 1-51 Og 2-64	138/0052	89/4360-Ø

Byggherre
Borettslaget Teisen Vest v/Arne Corell
Agmund Bolts vei 32

0664 OSLO 6

Ansvarshavende
Dag Sundberg
P.B. 6595 Rodeløkka

0501 OSLO 5

Dato 05.11.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

.....
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 24 OCT 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200411006-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGMUND BOLTSVEI 1-33, 24-52	Eiendom:	138/52
Tiltakshaver:	Teisen Vest brl v/Thor-Vidar Ilje	Adresse:	Agmund Boltsvei 23, 0644 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - AGMUND BOLTSVEI 1-33

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (rehabilitering av bad) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
Fg. avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til: Teisen Vest brl v/Thor-Vidar Ilje, Agmund Boltsvei 23, 0644, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 08.02.2018

Deres ref.: Benedicte Emblem Riise | Vår ref.: 201717391-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGMUND BOLTS VEI 1-33	Eiendom:	138/52/0/0
Tiltakshaver:	TEISEN VEST BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Agmund Bolts vei 1-33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 02.02.2018.

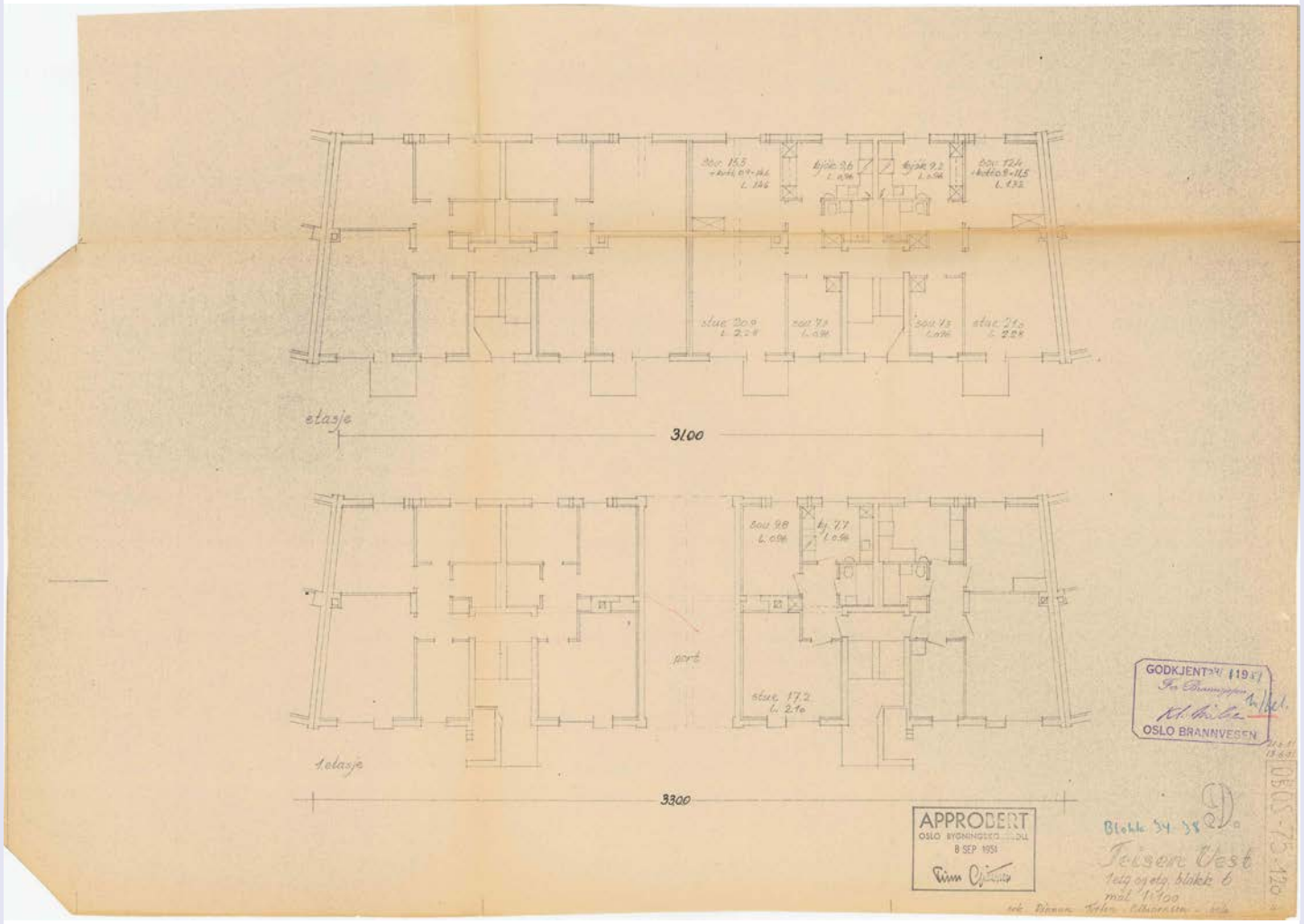
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201717391			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/


etasje
3100
1 etasje
3300
port
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
8 SEP 1951
GODKJENT
OSLO BRANNVESEN
Blokk 34 38
Tøyen Vest
telg og etg. blokk 6
mål 1:100

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Agmund Bolts vei 19, 0664 OSLO
Gnr 138, bnr 52, , andelsnr. 299 i Teisen Vest Borettslag med orgnr.: 952427512 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260518

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260518
Sist oppdatert 02.10.2026

Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 988 43 754
E-post: mohsin.ali@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet