

aktiv.

Teisenveien 43, 0666 OSLO

Nyoppusset 1-roms. Kjøkken fra 2025 og bad fra 2018. Varmtvann og oppvarming inkl. Parkering.



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 273 007,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 272 569,-
Felleskostn.: Kr 4 373,-
Selger: Morten Næssvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 24/27 kvm
Tomtstr.: 4046 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 54
Andelsnr.: 90
Oppdragsnr.: 1104250090

Flott, nyoppusset 1-roms. Kjøkken fra 2025 og bad fra 2018.

Teisenveien 43 er en lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med god standard. Badet ble oppgradert i 2018 i regi av borettslaget og stue/allrom og kjøkken ble pusset opp høsten 2025. Her bor du sentralt med offentlig transport og variert servicetilbud like ved. Naturskjønne Østmarka er en kort spasertur unna.

- Perfekt førstegangskjøp
- Flott utsikt fra 10.etasje
- Arealeffektiv 1-roms med heis
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad fra 2018
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnader
- Parkering og mulighet for lading
- 2 boder som gir godt med lagringsplass
- 17 min med kollektiv til Oslo S
- 10 minutters gange til Tveita Senter
- Døgnåpen Joker like ved
- Nærhet til fantastiske turområder
- Lave omkostninger-ingen dokumentavgift
- Mulighet for rask overtagelse og med møbler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	65
Andre vedlegg	68
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 24 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod.

10. etasje

BRA-i: 24 m² Entré, bad/wc, allrom og kjøkken.

3. etasje

BRA-e: 1 m² Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har tre vaskemaskiner og to tørketromler som er tilgjengelig for våres beboere. Fellesvaskeriet er plassert under lavblokka ved kjellerbodene fra inngang 41B.

Det er felles rom for oppbevaring av sykler samt utendørs sykkelstativ.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4046 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en pent opparbeidet fellestomt med plener, beplantning, sittegrupper og en ny pergola. For deg som liker å tilbringe dagen ute er det rikelig med grøntområder i nærmiljøet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Teisen i Oslo. Nabolaget er grønt og frodig, med umiddelbar nærhet til store, opplyste grøntområder med asfalterte gangstier og sittebenker. Fra eiendommen er det også kort gangavstand til matbutikk, buss, samt Bryn kunstgressbane og Teisen skatepark.

I gangavstand fra leiligheten ligger Teisenparken balløkke, og Teisen IF sin bane ligger ved Bryn skole. Teisen IF er en liten, lokal nærmiljøfotballklubb som satser på barn og unge. I tillegg er det kort vei til Valle Hovin og Valhall Arena, som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her er det en rekke tilbud for både store og små.

Turområder

En sykkeltur langs Alnaelva er absolutt å anbefale, og terrenget er stort sett veldig lett å sykle i. Turen går i spennende og variert elvelandskap og veksler mellom tursti, grusvei og partier med asfalt. Alnaelva byr på en av Oslos fineste turveier og gir mange opplevelser fra Oslos 1000 år gamle historie. Elveløpet varierer fra rolige områder til brusende fossefall. Langs elven er det variert vegetasjon, stedvis rikt dyre- og fugleliv og mange spor av gammel og ny industri.

Det er kun ca. 5 minutters kjørevei til Østensjøvannet, med flott turvei rundt og et rikt fugleliv. Det er enkel adkomst til store deler av Østmarka, både med bil, buss (8 min med bussen som går rett forbi leiligheten), t-bane eller sykkel. Østmarka byr på et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, på sykkel eller ski. Det finnes også flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.

Nordre Skøyen hovedgård er en kort spasertur fra leiligheten - en perle med panoramautsikt over Oslofjorden. Omgitt av et fantastisk parkanlegg og med den unike linde-alléen er dette et av Oslos flotteste selskapslokaler. Fra gården er det også en fin tur videre til Østensjøvannet. Gården er omkranset av en nydelig park, som er et naturlig turmål for dem som bor i området.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 100 som ligger rett over veien. Her ligger det også et apotek. I tillegg er det kort vei til en døgnåpen Joker og Matkroken. Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det få min å kjøre til Tveita Senter med rundt 73 butikker. Bryn Senter ligger også rett i nærheten med sine 42 butikker, deriblant Meny. Alna Senter, som ligger ca. 2,5 km unna, er landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss.

Nærmeste bussholdeplass er Bryn skole, som ligger ca. 90 meter fra boligen, og

Klosterheim ca. 170 meter fra boligen. Fra Ulvenkrysset går flybussen.

T-banestasjonen på Hellerud kan nås på ca. 4-5 min på sykkel og 8 min gange. Med bil fra eiendommen tar det ca. 9 min til Manglerud, 6 min til Alnabru, 9 min til Oslo S og 38 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1961 og er med det ca 64 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men det er blant annet skiftet dør, vinduer og oppgradert bad i regi av borettslaget i ettertid. Dagens eier har pusset opp overflater og kjøkkenet. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Bygget har etasjeskillere i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 10. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 0

Antall måneder 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Tidligere manglende fug mellom flis, dette er midlertidig utarbeidet av undertegnede.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: August 2025. Gjennomgang av elektrisk anlegg, utskifting av alle lysbryter og stikkontakter. Oppkobling av nye stikkontakter. Opprettelse av kursfortegnelse og samsvarserklæring. Arbeid utført av: Elenergi AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: I forbindelse med arbeider i August 2025 er det utført sluttkontroll av Elenergi AS.

Tilleggs kommentar: Boligen er renoveret av undertegnede i August 2025, med unntak av bad som ble renoveret i regi av borettslaget i 2018. Overflater som vegg er tapetsert og malt, tak er malt. Det er lagt nytt gulv og montert nytt kjøkken. Arbeidet er utført av undertegnede med unntak av rør og el-arbeid. Kjøleskap og oppvaskmaskin mangler underlag av plast for å føre eventuelle vannlekasjer ut mot rom. Det er montert waterguard. Undertegnede kjenner ikke til om Wi-Fi fungerer, og det er mulighet for at fiberkabel har fått bruddskade. Wifi-boks mangler strømkabel.

Innhold

10. etasje: Entré, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer boligen 2 boder, en i 3. etasje og en i kjeller.

Standard

Entré

Lys og praktisk entré med garderobeskap som gir både oppbevaringsmuligheter og et luftig inntrykk. God plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Vegger, tak og lister er nymalt i 2025 og det er fliser på gulvet. Resten av leiligheten har 1-stavs laminat lagt i 2025.

Bad

Badet ble renoverert i 2018 som en del av borettslagets vedlikeholdsprogram. Her finner du flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Takhøyden er utnyttet med en malt himling og innfelte downlights. Badet er utstyrt med moderne innredning som vegghengt toalett, servant med oppbevaring, dusjdører og dusjarmatur, samt et stilrent ettgreps blandebatteri.

Kjøkken

Helt nytt, stilrent kjøkken fra 2025 med beige fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i kompositt. Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap. Ventilator over platetoppen. Det er montert waterguard.

Stue

Romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Det er god plass til å innrede med sofagruppe, TV og øvrige møbler. Stue og kjøkken er pusset opp høsten 2025.

Leiligheten har godt med lagringsplass i to boder, en i 3. etasje og en i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Alle møbler kan medfølge om ønskelig.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Modernisert/Påkostet år

2018/2025

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd: Fiber fra GlobalConnect. Lineær TV kan fås gjennom firmaets samarbeidspartnere.

Parkering

Faste utleieplasser foran inngangspartiet etter venteliste. Fellesparkering innerst på tomta, el-billading er etablert. Alle biler her, skal til enhver tid være registrert i UNUM sin parkeringsapp <https://unum.vestpark.no>

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6598312

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes av varmekabler på bad og radiatorer.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da eier ikke har bebodd eiendommen.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 499 942

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 999 769

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, varmtvann, fyring, trappevask, renter, avdrag, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester m.m.

Fordelt slik:

Gangvask 150,00

Nytt bad 400,00

Felleskostnader 3 823,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 373

Andel Fellesgjeld

Kr 273 007

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.09.2025

Andel fellesformue

Kr 22 676

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-09-28T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Teisenløkka Borettslag

Organisasjonsnummer

950266643

Andelsnummer

90

Om borettslaget

Teisenløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266643, ligger i Oslo kommune-Bydel Alna og har adresse Teisenvn. 41 - 43. Borettslaget består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt 17.8.1959 og første innflytting fant sted 27.3.1961. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 138 / bruksnr. 54 og er på 4 041 m².

Parkering: Faste utleieplasser foran inngangspartiet. Fellesparkering innerst på tomta, el-billading er etablert. Alle biler her, skal til enhver tid være registrert i UNUM sin parkeringsapp <https://unum.vestpark.no>

Hjemmeside: vibbo.no/teisenlokka

Vaktmester: Oslo Bygg og Vaktmestertjenester AS. Kontaktes via styret pr e-post: teisenlokka@styrerommet.no

I høyblokka har vi to ekstra boder som er plassert i korridorene i hver etasje. Bodene kan leies av beboere for 350kr i mnd. Her er det god lagringsplass, samt stikkontakt. Ved inngått avtale vil de 350kr tillegges dine felleskostnader månedlig og du vil få utlevert egen nøkkel til boden.

Styret opplyser om at det snart vil bli utført arbeider på radiatorene i bygget. Mer informasjon vil bli gitt fortløpende. Arbeidet vil starte 11.08 og pågå over en periode på 5 uker. Gamle radiatorer demonteres, spyles/renses og monteres. Det vil være mulig å bytte til ny radiator, pris på dette kommer. Dette må beboer selv påkoste.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207559687

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,34%

Restsaldo 1 954 096,00

Innfrielsesdato: 30.10.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207709026
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 23 734 839,00
Innfrielsesdato: 30.05.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207709042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 9 308 526,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Tillatt dersom det søkes om på forhånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 54 i Oslo kommune. Andelsnr. 90 i Teisenløkka
Borettslag med orgnr. 950266643

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/138/54:

15.11.1958 - Dokumentnr: 13599 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.10.1959 - Dokumentnr: 11817 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.05.1960 - Dokumentnr: 5463 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.04.1974 - Dokumentnr: 6743 - Skjønn
Overført fra gnr 138 bnr 57
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42994 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

07.04.2020 - Dokumentnr: 2317739 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

07.01.1954 - Dokumentnr: 196 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:48

05.12.1962 - Dokumentnr: 15707 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:67

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.06.1964.

Det foreligger ferdigattest for etablering av bad datert 02.05.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bad er ikke tegnet inn ut fra opprinnelige tegninger, da dette ble etablert i alle leilighetene i 2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til:

Byggeområde for boliger, byggeområde for industri, spesialområde - bevaring (boliger og kontor), parkbelte, areal for utvidelse av skole, forretning/kontor/industri samt diverse veiareal.

Aktuelle reguleringssaker i området:

Nabovarsel om mulig bygging på nabotomt syd for borettslaget hvor det i dag er smågarasjer. Intet nytt om saken ifølge borettslaget.

201917487 - Reguleringssak

Klosterheimveien 1 (KH1) - Planforslag: Nytt bolig- og næringsbygg - Status: Offentlig ettersyn gjennomført

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201917487>

201818295 - Reguleringssak

Nils Hansens vei 9 - 11 - Detaljregulering - Forretning og kontor

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201818295>

202118881 - Reguleringssak

Teisenveien 40 - Offentlig ettersyn - Utvidelse av Bryn skole

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202118881>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

273 007 (Andel av fellesgjeld)

3 263 007 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 272 569 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 280 469 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 283 269 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler/Fagansvarlig

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

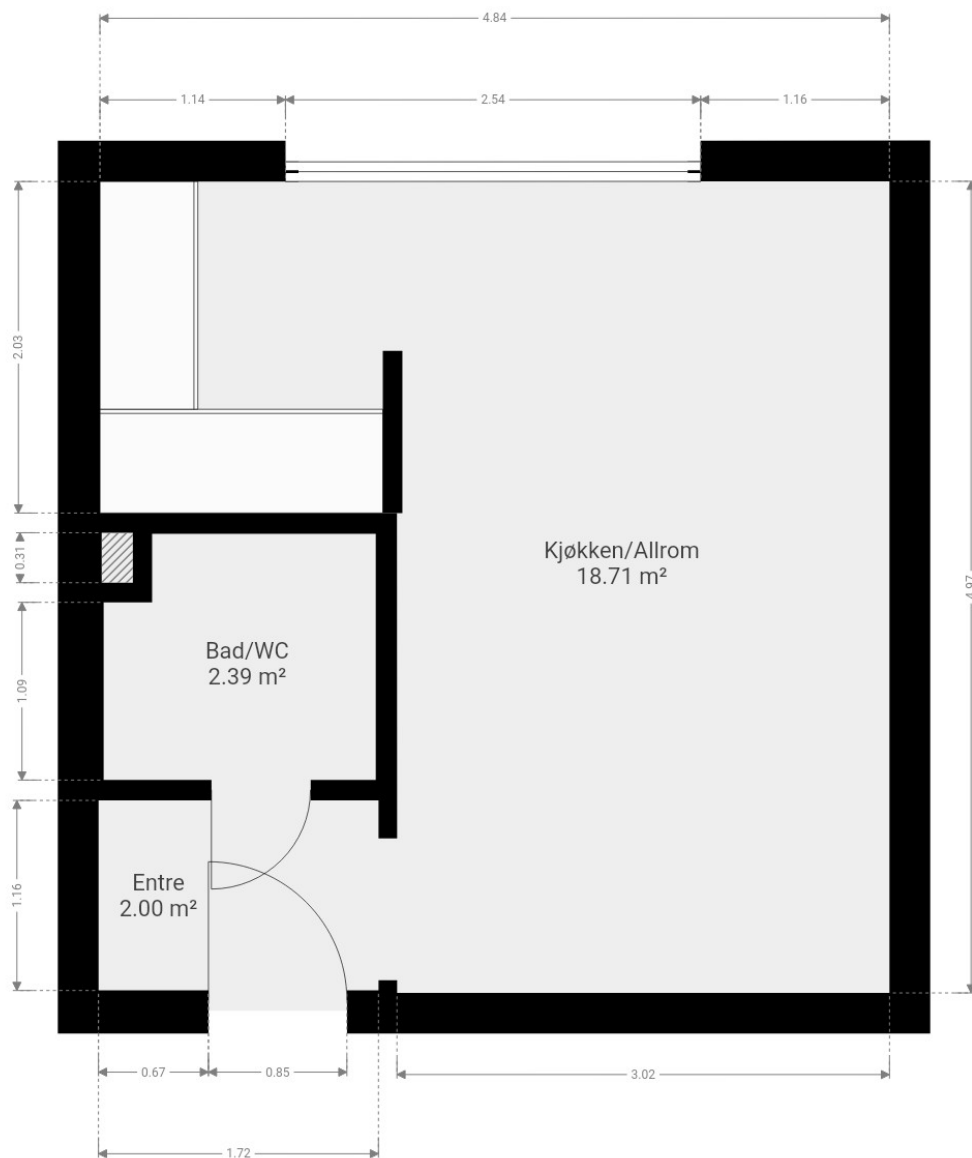
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

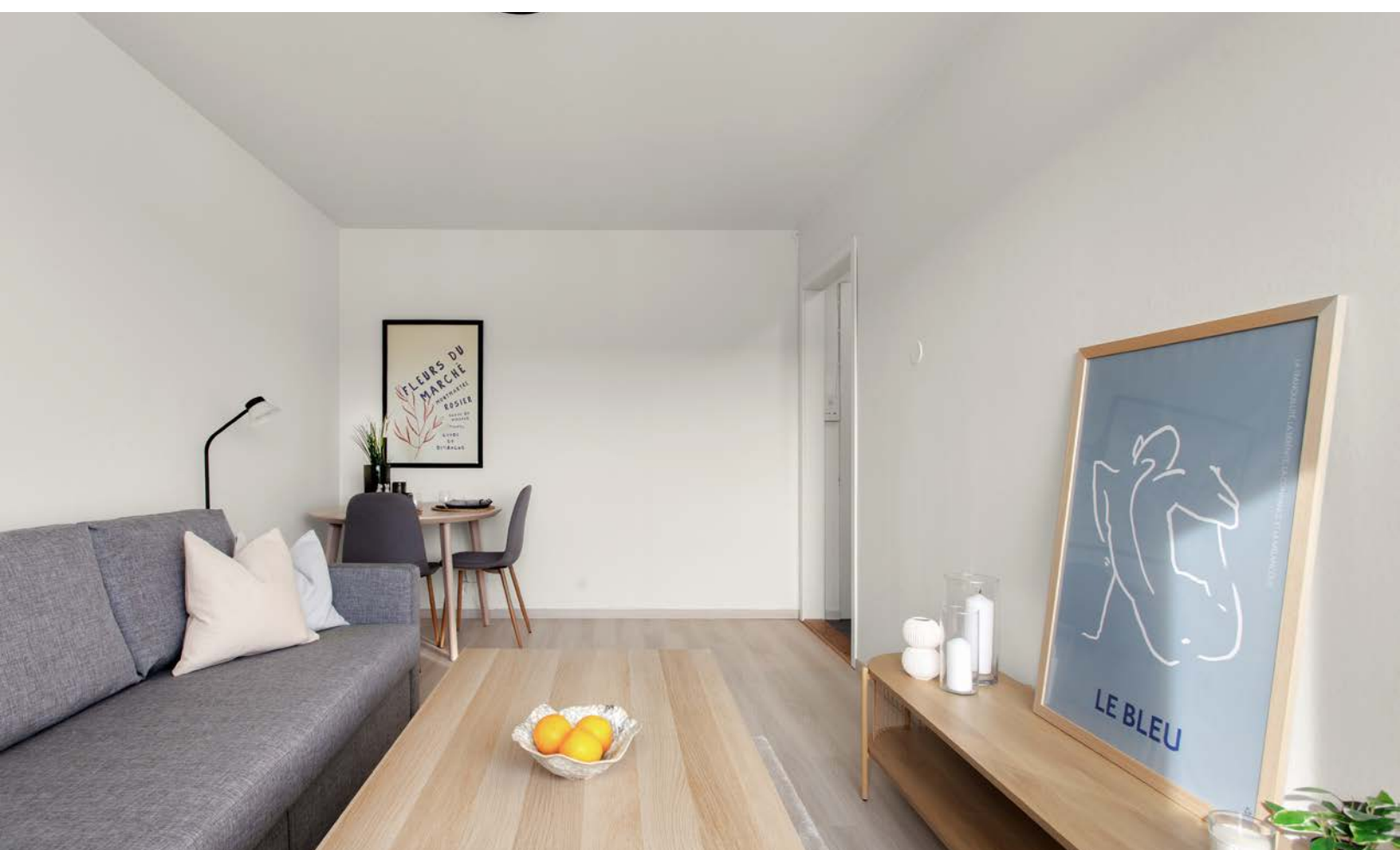
20.09.2025





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











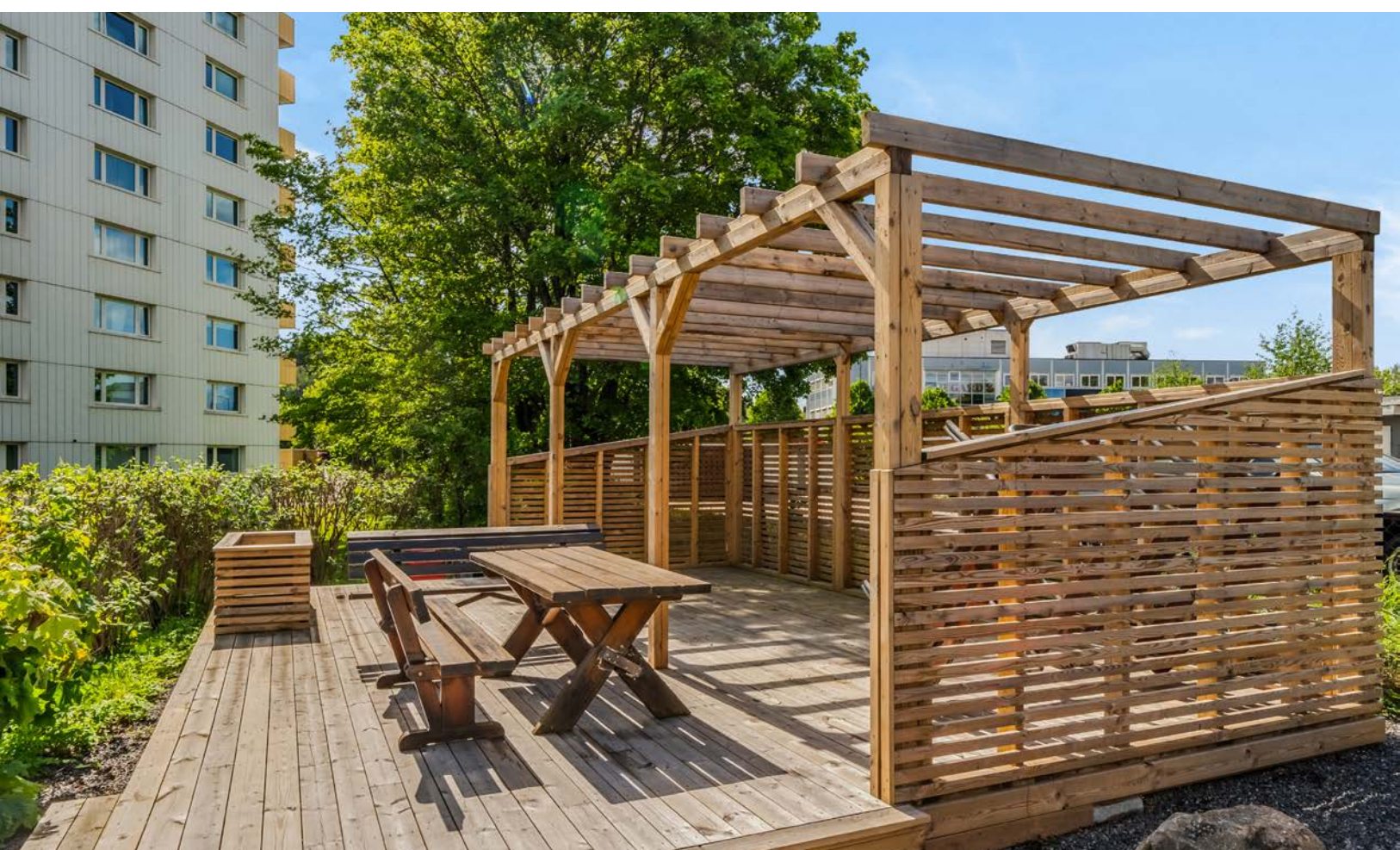








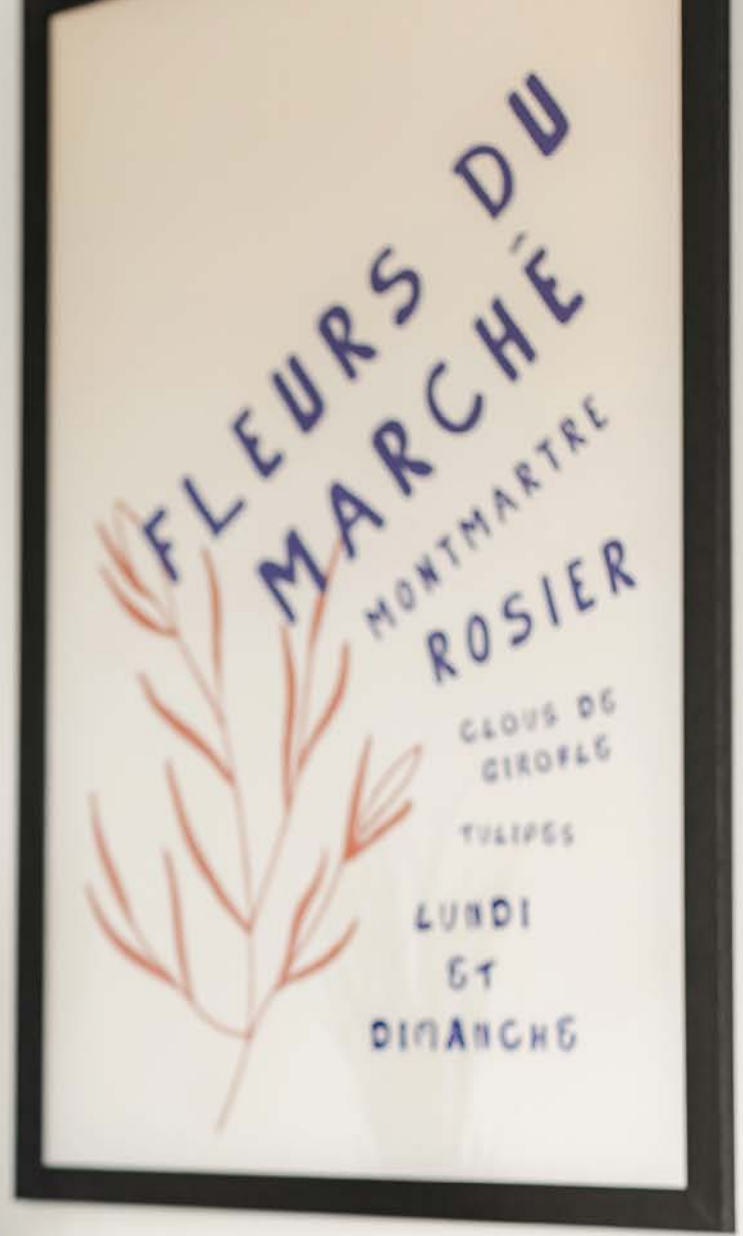












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Teisenveien 43, 0666 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 138, bnr. 54

 Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 20000-1761

Referansenummer: TT2013

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 1961 og er med det ca 64 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men det er blant annet skiftet dør, vinduer og oppgradert bad i regi av borettslaget i ettertid. Dagens eier har pusset opp overflater og kjøkkenet. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i allrommet. Det ble kontrollert på 12 punkter i allrommet og på kjøkkenet til sammen +/-10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har leiligheten en malt glatt dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil på på kassen (sentralavtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2018.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra terskel mot sluket. Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp flis på sluket er 30 mm. Avstanden er ca 110 cm og 1:100 kravet i TEK 17 vurderes oppfylt.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Utenfor døren til badet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er enkel utslagsvask i kompositt med ettgreps blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet over toalettet på badet. Inntak og stoppekran i skapet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med ventil på badet. Tilluft via spalventiler i vinduene og klaffventil på ytterveggen.

Leiligheten har vannbåren varmtvann fra fellesområder. Radiator i leiligheten.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i felles oppgang. Jordfeilbrytere på 3 av 4 kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og håndslukkeapparat.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikring i byggverket. Anbefales undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

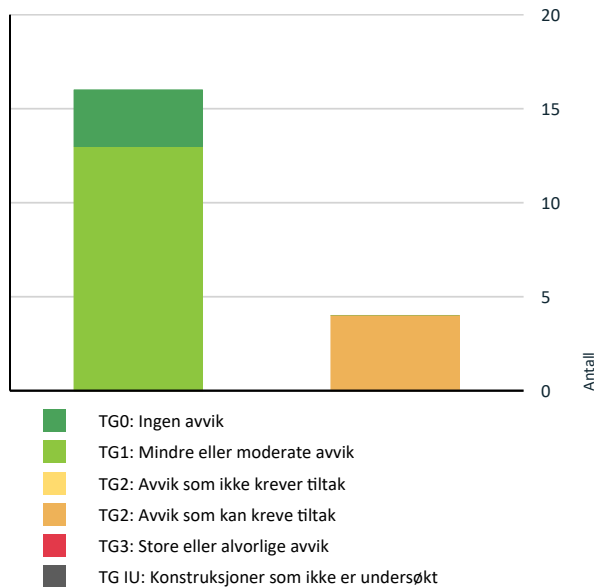
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 10. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i allrommet. Det ble kontrollert på 12 punkter i allrommet og på kjøkkenet til sammen +/-10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har leiligheten en malt glatt dør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

10. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.
Ventil på på kassen (sentraltvtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2018.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

10. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

10. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra terskel mot sluket. Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp flis på sluket er 30 mm. Avstanden er ca 110 cm og 1:100 kravet i TEK 17 vurderes oppfylt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

10. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



10. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

10. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Ventil på kassen tilkoblet sentralavtrekk. "Papirtest" utført og funnet i orden. Spalte for tilluft mellom dørblad og terskel



10. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

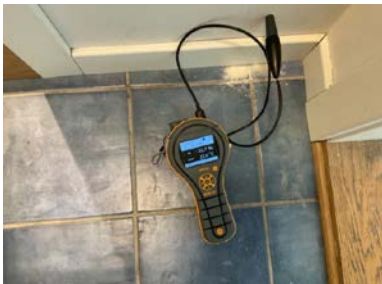
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Utenfor døren til badet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
16/9-2025

Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er enkel utslagsvask i kompositt med ettreps blandeblender. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneløst klima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet over toalettet på badet. Inntak og stoppekran i skapet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Sentralavtrekk med ventil på badet. Tilluft via spalteventiler i vinduene og klaffventil på ytterveggen.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varmtvann fra fellesområder. Radiator i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når radiatorer blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i felles oppgang. Jordfeilbrytere på 3 av 4 kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja -Arbeid utført i mitt eie er gjort av godkjent elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Presisering av spørsmål 1;

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Presisering av spørsmål 2;

Samsvarserklæring foreligger

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei det har ikke forekommet i mitt eie.

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

Nei Ikke som jeg kjenner til.

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis eldre. Leilighetens elektriske anlegg er delvis oppgradert i forbindelse med baderomsoppgraderingen i 2018 og oppussingen i 2025. Eier har kun eid leiligheten siden 2025 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, men tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og håndslukkerapparat.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt i 2025. Ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ikke funksjonstestet.

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

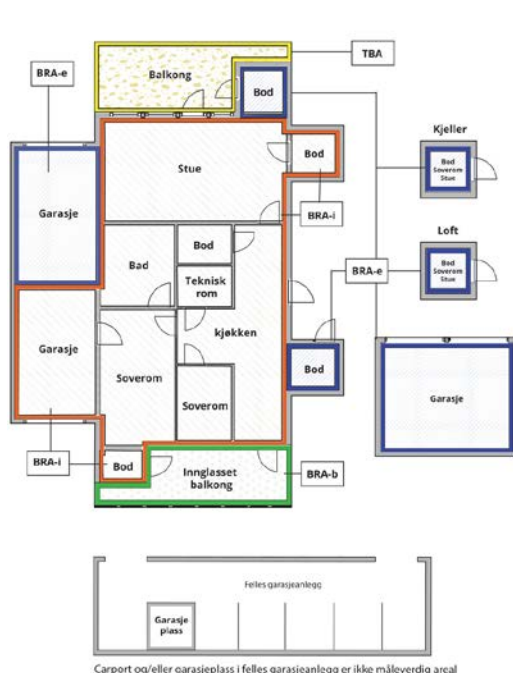
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
10. Etasje	24			24	
3. Etasje		1		1	
Kjeller		2		2	
SUM	24	3			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10. Etasje	Entré, bad/wc, allrom, kjøkken		
3. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Boden som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt. Boden i 3. etasje er opplyst areal. Denne ble ikke fremvist eller målt på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Pusset opp kjøkken og overflater. Diverse elektrisk. Tilkobling oppvaskmaskin og servant.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	24	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Morten Næssvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	54		0	4046.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teisenveien 43

Hjemmelshaver

Teisenløkka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1002/TEISENLØKKA BORETTSLAG	950266643	1002	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Næssvik Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
90	4 200	22 676 31.12.2024	273 007 16.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger sentralt til på Teisen med kort vei til sentrum. Leiligheten er orientert mot øst og ligger i byggets 10. etasje med flott utsikt fra vinduene. Det er kun få minutters gange til både Joker og Rema 1000, samt gangavstand til T-banestasjonene Helsfyr eller Brynseng. Buss nr. 66, 76, 69 og 2N (natt- og morgenbuss) har holdeplasser i umiddelbar nærhet til boligen med hyppige avganger. For utvidet servicetilbud er nærmeste kjøpesenter Tveita Senter med blant annet vinmonopol, apotek, flere frisører, spisesteder og klesbutikker. Andre nærliggende handlesenter er på Bryn og Helsfyr. Gode turmuligheter i området med store grøntarealer og opplyste gangveier. Det er kort vei til hyggelig tursti i Svartdalen, som er kjent for sin vakre urskog. Turstien tar deg langs Alnaelva. Nærområdet byr videre på gode rekreasjonsområder på Valle Hovin og Valhall Arena som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også Hovindammen, en liten idyll med omkringingende gangstier, sittebenker og grønne lunger. Videre er det kort vei til Østmarka, som tilbyr mange gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Blant annet er det en rekke vann og badeplasser med mulighet for kano-/kajakpadling, fjellklatring, flere turstier, turveier, samt lysløyper. Om vinteren blir flere av løypene preparert av Skiforeningen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

158 785

År

1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	12.09.2025	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	15.09.2025	Oppdrag 2025-306 Tilkoble kjøkken og oppvaskmaskin	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	16.06.1958		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	09.06.1964	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	17.06.1964	Ventilasjonsanlegg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	02.05.2019	Ferdigattest for ombygging av bad i 108 leiligheter.	Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	16.09.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	22.09.2025	Tillagt informasjon etter opplysninger om bod i 3. etasje

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TT2013>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250090	
Selger 1 navn	
Morten Næssvik	
Gateadresse	
Teisenveien 43	
Poststed	Postnr
OSLO	0666
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3770798

Document reference: 1104250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere manglende fug mellom flis, dette er midlertidig utarbeidet av undertegnede.

Initialer selger: MN

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

August 2025. Gjennomgang av elektrisk anlegg, utskifting av alle lysbryter og stikkontakter. Oppkobling av nye stikkontakter. Opprettelse av kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Elenergi AS

Filer

[Elektriker.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med arbeider i August 2025 er det utført sluttkontroll av Elenergi AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250090

Tilleggs kommentar

Boligen er renovert av undertegnede i August 2025, med unntak av bad som ble renovert i regi av borettslaget i 2018. Overflater som vegg er tapetsert og malt, tak er malt. Det er lagt nytt gulv og montert nytt kjøkken. Arbeidet er utført av undertegnede med unntak av rør og el-arbeid. Kjøleskap og oppvaskmaskin mangler underlag av plast for å føre eventuelle vannlekasjer ut mot rom. Det er montert waterguard. Undertegnede kjenner ikke til om Wi-Fi fungerer, og det er mulighet for at fiberkabel har fått bruddskade. Wifi-boks mangler strømkabel.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Næssvik	e9278a55b710493db9a4c bb89ff49e5af3d6bc62	15.09.2025 19:45:00 UTC	Signer authenticated by One time code

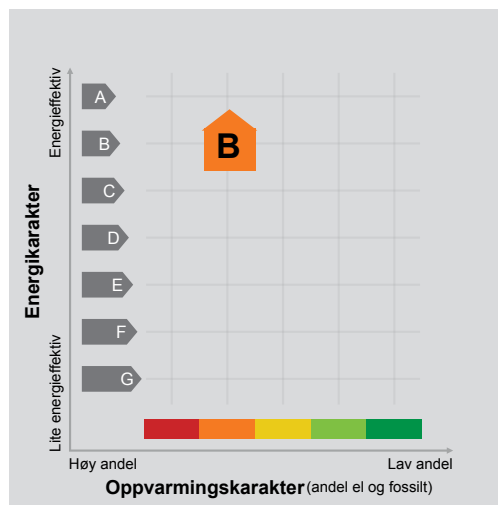
Document reference: 1104250090

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

ENERGIATTEST



Adresse	Teisenveien 43
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294654
Bruksenhetsnummer	H1002
Merkenummer	Energiattest-2025-131247
Dato	05.06.2025
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.

Nabolagsprofil

Teisenveien 43 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 220 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bryn skole i Teisenveien Linje 76	1 min 0.1 km
Hellerud Linje 2, 3	10 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	2 min 0.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	16 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	21 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	17 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

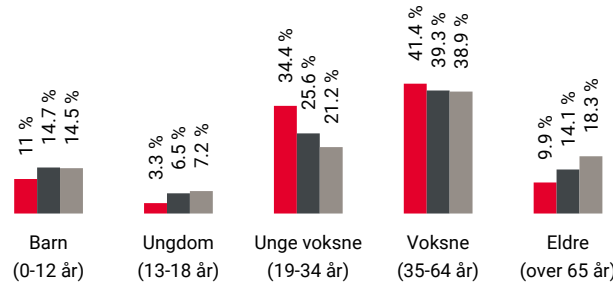
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

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

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	8 min 0.7 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bryn Post i butikk	3 min 0.2 km
Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



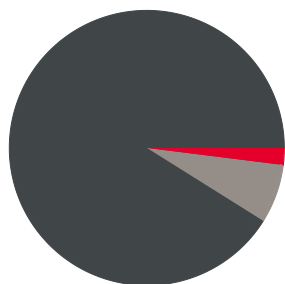
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Bryn skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
⚽ Teisen IF, ballbinge	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
🏊 EVO Teisen	4 min	🚶
🏊 Toppform Treningssenter	10 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 92% blokk
- 7% annet

«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bryn Senter

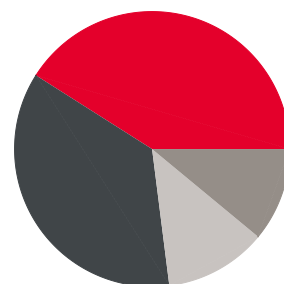
18 min 🚶



Vitusapotek Bryn

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



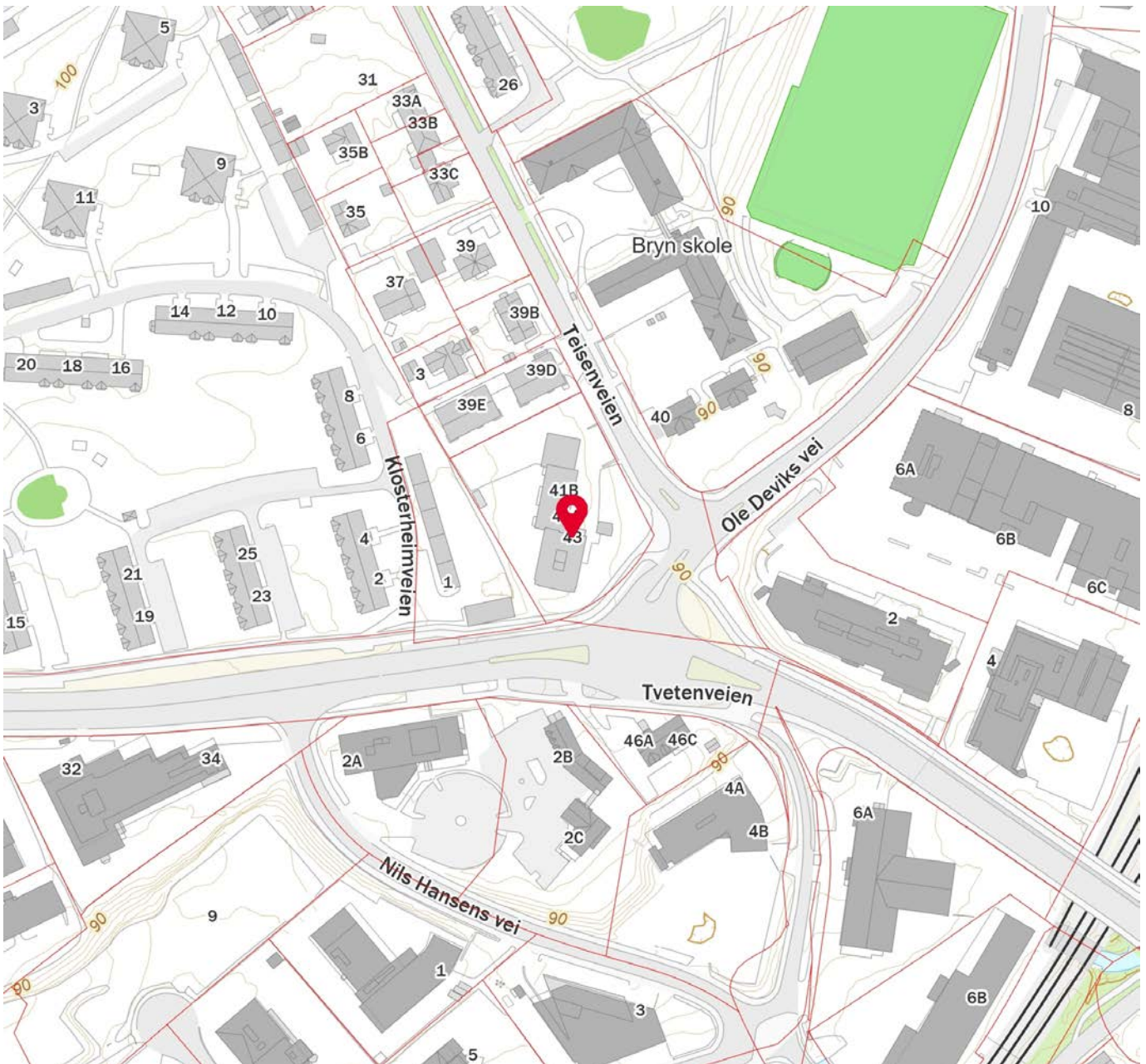
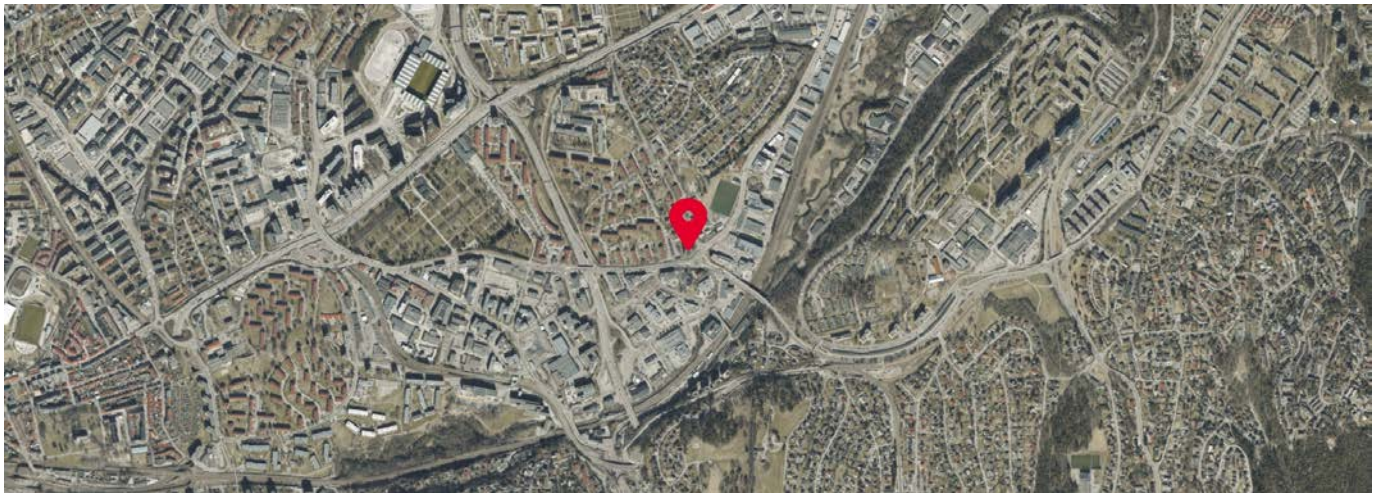
0%

60%

- Helsfyr/Teisen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250090 . Vår ref.: 0199-1-1002

Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: TEISENLØKKA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950266643
Andelseier: Vollestad, Arild
Medeier:
Leilighetsnummer: 1002
Adresse: Teisenveien 43, 0666 OSLO
Andelsnummer: 90
Gnr. 138
Bnr. 54

Borettsinnskudd: Kr. 4 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598312.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Ved kjøp av leilighet i borettslaget vil ny eier få tilgang til Vibbo, men først når eierskiftet er i orden. Dette er vanligvis 2-3 uker etter overtakelse, men av og til tar det lengre tid. Vi anbefaler i mellomtiden at nåværende eier legger til ny eier som leietaker eller medboer i god tid før overtakelse, slik at nye eiere får tilgang tidligere. Dette gjøres i Vibbo ved å velge «Min bolig» fra toppmenyen og «Legg til beboer».

Endring felleskostnader: Ordinære felleskostnader økte med 5 % fra mars 2025 (økte siste med 5 % fra juni 2024)

Låneopptak: Ingen kjente Bruksoverlating: Ber om at interesserte gjøres oppmerksom på begrensninger utleie i borettslag. Man må ha bodd i boligen minst 1 år før utleie kan skje . Maks utleieperiode er 3 år. Styret følger opp ulovlig utleie Vedlikehold: Se siste årsrapport Parkering: Faste utleieplasser foran inngangspartiet. Fellesparkering innerst på tomte, el-billading er etablert. Alle biler her, skal til enhver tid være registrert i UNUM sin parkeringsapp <https://unum.vestpark.no> Bod: Alle har egen bod. Mulig å leie ekstra bod (kontakt styret/vaktmester) Nøkler og skilt:

Kontakt vaktmester eller styret Bredbånd: Fiber fra GlobalConnect. Lineær TV kan fås gjennom firmaets samarbeidspartnere Hjemmeside: vibbo.no/teisenlokka Vaktmester: Oslo Bygg og Vaktmestertjenester AS. Kontaktes via styret pr e-post: teisenlokka@styrerommet.no Annet: Nabovarsel om mulig bygging på nabotomt syd for borettslaget hvor det i dag er smågarasjer. Intet nytt om saken

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207559687
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 1 954 096,00
Innfrielsesdato: 30.10.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207709026
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 23 734 839,00
Innfrielsesdato: 30.05.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207709042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 9 308 526,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 373,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gangvask	150,00	
Nytt bad	400,00	
Felleskostnader	3 823,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 607,-
Fradragsberettigede kostnader: 15 748,-
Annen formue: 22 676,-
Gjeld: 276 635,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207559687
Restsaldo: 15 219,26
Kapitalkostnader: 183,00

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207709026
Restsaldo: 185 163,92
Kapitalkostnader: 998,71

Bank:

Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

Obos Boligkreditt AS

98207709042
72 624,44
510,61

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 007,62,-, 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 rentendringer, 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..

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR TEISENLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. november 2001
med endringer 29.05.2002, 23.05.2006, 04.06.2008, 04.06.2009, 19.05.2014,
27.05.2015, 25.05.2016, 31.05.2021, 25.05.2023 og 29.05.2024.

- 1. INNLEDNING**
- 2. BRANNFORSKRIFTER**
- 3. BADEROM**
- 4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE**
- 5. DYREHOLD**
- 6. DØRER – KAMERAOVERVÅKING**
- 7. TV OG INTERNETT**
- 8. ELEKTRO**
- 9. BODER**
- 10. FELLESAREALER UTE**
- 11. SØPPEL OG RENHOLD**
- 12. FELLESVASKERIET**
- 13. LUFTING OG RADIATORER**
- 14. PARKERING OG SYKKELPARKERING**
- 15. RO OG ORDEN**
- 16. STYRET**
- 17. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER**
- 18. NÆRINGSLOKALET**
- 19. DUGNADSKOMPENSASJON**

1. INNLEDNING

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen. Teisenløkka borettslag er andelseiernes eiendom. I fellesskap er vi økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i best mulig stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også opp til beboerne selv å skape de forhold som sikrer trivsel, ro og orden. Dette hever bokvaliteten samtidig som man sikrer borettslagets og strøkets anseelse.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at de sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter. De skal medvirke til å sikre beboerne trygghet, orden og ro i hjemmene.

2. BRANNFORSKRIFTER

Beboerne er ansvarlige for å orientere seg om fluktveiene, og følge skiltingen som er satt opp. Det er fluktveier via trappen og brannbalkongene med stige fra 12 til 8 etasje. I høyblokka er det brannslange i rommet inn til bodene på vestsiden i hver etasje.

Det er brannslukkingsapparat til hver leilighet. Andelseierne er ansvarlig for oppbevaring, årlig egenkontroll og risting av brannslukningsapparatet. I samtlige leiligheter er brannvarsler montert. Andelseier er ansvarlig for årlig egenkontroll av røykvarsler og batteri.

Røyking og bruk av åpen ild, eller brannfarlig lys er strengt forbudt. Likeledes er det forbudt å benytte eller lagre lett antennelige eller illeluktende væsker, propan eller annen gass under trykk i kjeller og på loftet. Benytt ikke mer lys enn nødvendig i fellesarealene. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.

All boring gjennom brannvegg, eller andre former for brudd på branncelle skal forelegges og godkjennes av styret i forkant. Alle hull og brudd på branncelle skal tettes og brannsikres forskriftsmessig.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker og andre gjenstander på fellesarealer ute eller inne ved for eksempel brannbalkongene, trapperom, korridorer, kjeller- eller loftsgang. Dette er strengt forbudt i henhold til brannforskriftene. Trapperomsvinduene og dørene til luftbalkongene skal være lukket. Kjeller- og loftsboder skal benyttes til oppbevaring av gjenstander. Sykler settes på anviste plasser, ute eller i sykkelrom i kjeller. Hensetting av gjenstander på fellesarealer er ikke tillatt, og vil uten varsel bli fjernet for eiers regning og risiko.

3. BADEROM

I toalettene må det ikke kastes avisapir, sanitetsbind, filler og lignende som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettapir. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås. Fett, maling og løsningsmidler må ikke tømmes i vask eller sluk.

Orienter deg om hvor stoppekranene er i din leilighet. Ved ombygging av bad og kjøkken er montering av stoppekran påbudt. Arbeid må utføres av håndverker med våtromssertifikat og må følge gjeldende forskrifter.

4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE

Bruksoverlating av leiligheten (tidligere kalt fremleie) er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Ingen må flytte inn før slik godkjenning foreligger. Søknadsskjema fås hos OBOS. Generelle bestemmelser gjelder. Andelseier må ha bebodd leiligheten i minst et år før det kan søkes om bruksoverlating til andre. Tillatelse gis vanligvis for et år om gangen. Tillatelsen kan trekkes tilbake om det foreligger brudd på husordensreglene. Leietaker må bestille nytt navnskilt på postkasse og ringetablå.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget, for alle skader og ulemper som måtte påføres borettslaget ved bruksoverlatingen.

5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i Teisenløkka, dersom det søkes om på forhånd. Søknadsskjema sendes til styret, søknadsskjema ligger på Vibbo eller kan fås tilsendt av styret.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, eller det på en annen måte er til ulempe, forplikter eier seg til å fjerne dyret. Unntaket kan være at man kommer frem til en ordning.

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

- Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs og ikke være til sjenanse for andre beboere. Katten skal fraktes i bur eller bånd.
- Kattesanden skal pakkes godt inn. Det samme gjelder sand fra andre kjæledyr.
- Av hensyn til generell trivsel skal avføring alltid plukkes opp og kastes i søpla.

6. DØRER – KAMERAOVERVÅKING

Inngangsdørene skal holdes låst. Slipp ikke uvedkommende eller ukjente inn hoveddøra, heller ikke via porttelefonen. Entredøren skal holdes lukket og dørene til kjelleren skal alltid være låst. Dørene til loftet og kjeller er utstyrt med tidslås, som åpnes hver dag mellom kl. 06.00 – 22.00. Kun i dette tidsrommet vil det være mulig å låse opp døra med nøkkelbrikke. Døra skal alltid være låst.

Det er meget viktig av alle følger reglene for låsing av dører da dette kan forhindre innbrudd. Borettslaget har for å øke tryggheten og velferden til våre beboere etablert intelligent kameraovervåking rundt borettslaget utvendig, nede i kjelleren og inne i hovedinngangen i høyblokka. Intelligent kameraovervåking er et produkt som er utviklet for å stoppe uønskede/kriminelle hendelser før de blir utført. Kamera programmeres til å reagere på for eksempel personer som kommer inn i aktive soner. Ved utløst alarm får operatør på en 24 timers døgnbemannede alarmstasjon opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av tale funksjon igjennom høyttalere som er montert sammen med overvåkingskamera.

7. TV OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Global Connect, tidligere kjent som Home-Net. Inkludert i avtalen er kun tilgang til å opprette eget abonnement. Det vil si at hver enkelt beboer må opprette sitt eget abonnement og velger hastighet på internett og eventuelle TV-pakker. Endringer i pakken gjør beboere selv på minside.globalconnect.no.

8. ELEKTRO

Elektronikk, ledninger og stikkontakter skal brukes forsvarlig slik at det ikke medfører fare for en selv eller andre i borettslaget. Sikringsskapene skal holdes låst til enhver tid. Endring i leilighetens elektriske anlegg og tilhørende sikringsskap skal utføres forskriftsmessig og være fagmessig godkjent. Oppgradering av hovedsikringer skal på forhånd søkes om og må godkjennes av styret før arbeidet starter. Det for å sikre at strømkapasiteten til borettslaget. Alle beboere er selv ansvarlig for at anlegget tilhørende deres andel er i forsvarlig og rettmessig stand til enhver tid.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsvifter til borettslagets ventilasjonsanlegg.

9. BODER

Bodene tilhørende beboerne i høyblokka er plassert i både 3 etg og i kjelleren, mens lavblokka har boder kun i kjelleren. Bodene er nummererte. Det er forbudt å nummerere om bodene. Det er ikke lov å ta i bruk andres boder uten skriftlig avtale med den som eier boden.

Kjeller- og loftsboder må holdes rene av beboerne selv. Det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende væsker i bodene.

Beboer er ansvarlig for at boden i kjeller og på loft til enhver tid er låst.

10. FELLESAREALER UTE

Grøntarealer med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspolener bør brukes med forsiktighet. Den eller de beboere som påvirker skade på borettslagets eiendom, må stå ansvarlig og dekke eventuell skade.

Kast ikke mat og annet avfall ut av vinduene til fugler etc. da dette vil trekke rotter og mus til eiendommen.

Det er forbudt å montere antenner (TV-, parabol- og radioantenner) og andre installasjoner utvendig på bygninger og borettslagets eiendom.

11. SØPPEL OG RENHOLD

Det er utarbeidet et eget søppelskriv for Teisenløkka borettslag. Dette gjelder som en del av husordensreglene for håndtering av avfall i borettslaget.

Søppelcontainerne er kun til husholdningsavfall. Papircontainerene til papir, papp, aviser etc. Kartonger, eller større papp beholdere skal brettes før de kastes i papircontaineren. Glass og hermetikkbokser kastes i glasscontaineren.

Hvitevarer, brunevarer, malingrester og annet søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke legges i containeren, men kjøres bort av beboerne selv til egnet sted hvor det kan kastes. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel andre steder ute, inne, eller ved siden av søppelcontainerne. Dette er å anse som forsøpling, og vil bli fjernet for eiers regning.

Felles korridorer, heiser, heisrom og trapperom blir rengjort en til to ganger pr uke. Hensetting av søppelposer, sko og alt annet utenfor entredøren er ikke tillatt. Alt kan fjernes og kastes uten varsel. Det er heller ikke tillatt å hensette bygningsmaterialer/søppel i korridoren i forbindelse med oppussing.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker, biller etc. i leilighetene. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren omgående og for egen regning gjøre det som er nødvendig for å fjerne disse, og ellers rette seg etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke gjøres, har styret rett til å iverksette nødvendige tiltak for beboeres regning - herunder gassing av leiligheten(e).

12. FELLESVASKERIET

Vaskeriet er åpent mandag til lørdag fra kl. 07.00 til 21.00 og søndag fra kl. 10:00 til 18:00. Regler for bruk av vaskeriet og instruks for bruk av maskinene må følges.

Vasketidene skal overholdes. Dersom vask ikke er igangsatt innen ½ time, fra reservasjonstidens begynnelse, kan en annen ta vaskeriet i bruk. Reservasjon av vasketid kan bare gjøres tre uker fram i tid.

Det skal gjøres rent etter vask. Vaskepulver etc. skal fjernes. Dørene til vaskemaskin og tørketrommel skal settes åpne til lufting. Lofilter eller skuff på tørketromler skal rengjøres etter bruk. Forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det.

Lukk igjen vinduene og slukk lyset etter bruk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Det er ikke tillat å luften og riste sengetøy, tepper og matter ut av vinduer eller balkonger. Ved klestørk på private balkonger skal tøyet henges slik at det ikke er synlig utenfra.

13. LUFTING OG RADIATORER

For å sikre nødvendig ventilasjon av leilighetene er det viktig at luftekanalene på badet og kjøkkenet står åpne.

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er forbudt. I henhold til brannvern bør trappe-romsvinduene og dørene til luftebalkongene være lukket. Må det allikevel luftes for en periode skal vinduet og døren ikke settes opp uten at det blir forsvarlig" låst". Ved regn- og snøvær bør de holdes lukket. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret. Leilighetene har sentralvarme. Andelseier har selv ansvar for utlufting av radiatorer.

14. PARKERING OG SYKKELPARKERING

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest. Alle beboere i borettslaget har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassene, og parkering er organisert gjennom UNUM-systemet til Vestpark. UNUM er en app- og web-løsning som gjør det mulig å registrere eget i tillegg til gjesters kjøretøy. Alle biler som er parkert på borettslagets parkeringsplass skal til enhver tid være registrert i UNUM. <https://unum.vestpark.no/>, se også Google Play eller App-Store for nedlastning av app.

De syv parkeringsplassene nærmest inngangen til høyblokka er reservert til de som betaler for private parkeringsplasser, og er merket med egne skilt. Det er ikke tillatt å bruke disse uten gyldig avtale med styret, selv om parkeringsplassene står ledige.

Gjesteparkering i borettslaget er gyldig i 72 timer, og gjesteparkering er deretter ikke mulig før det har gått 48 timer. Denne løsningen er etablert for å unngå at gjesteparkeringen blir utnyttet av beboere.

Motorsykler og mopeder er unntatt registrering i UNUM, og skal parkeres på den reserverte MC-parkeringen utenfor næringslokalet. Det er ikke tillatt å parkere tråsykler, el-sykler, sparkesykler eller lignende på det overnevnte området som er satt av til MC-parkering. Det er begrenset plass på dette arealet, og det er forbeholdt beboere som trenger parkering av sin motorsykel eller moped.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via www.portal.charge365.no og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det «plug and play». Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret.

Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person til stede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet.

Grunnet problematikken med at biler blir stående urørt, punktert og ikke blir flyttet når styret melder fra om dette samt at det sjeldent er plasser ledig på kvelden, gjelder gebyr og borttauing uten varsel av biler som ikke blir brukt eller som åpenbart ikke er kjørbare gjelder. Viderefakturering av kostnadene til eier av bilen, samt utestengning til parkeringsområdet vårt, vil da skje.

Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plasshensyn.

15. RO OG ORDEN

Det skal være ro i borettslaget fra kl. 22.00 til 06.00.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

Styret er av generalforsamlingen 31.05.2021 gitt tillatelse om å kunne fakturere beboere videre for hva det koster for oppmøte av bomiljøtjenesten ved brudd på husordensreglene.

Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring og lignende skal ikke startes før kl. 08.00 og ikke foregå etter kl. 19.00.

Vedlikeholdsarbeid som strekker seg over flere dager skal varsles ved oppslag i forkant av arbeidene. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Ta hensyn til beboere som har nattarbeid og er henvist til å sove om dagen.

16. STYRET

Styret skal sørge for vedlikehold av borettslaget, og sørge for at den daglige driften av borettslaget ivaretas. Styret er også ansvarlig for borettslagets økonomi.

Informasjon fra styret vil jevnlig oppdateres og postes på borettslagets egen beboerside på Vibbo. Vibbo blir brukt som borettslagets hovedkommunikasjonskanal både til styret fra beboerne og motsatt.

På Vibbo vil man også finne nyttig informasjon om sin bolig, man har mulighet til å kontakte styret, oppslag med viktig informasjon om borettslaget og man har også mulighet til å dele innlegg med andre beboere.

Vibbo fungerer som en komplett beboerportal hvor det skal være enkelt å finne frem til alt du trenger å vite om borettslaget.

Beboerne oppfordres til å følge med på Vibbo for å holde seg oppdatert da det kan være viktig informasjon som sendes ut.

17. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen. Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på Vibbo.

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.

Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

Noter at dersom leiligheten er utleid, er det en forutsetning at andelseier først registrerer leietakernes kontaktinformasjon i Vibbo.

18. NÆRINGSLOKALET

Næringslokalet med tilhørende kjellerlokaler er også omfattet av husordensreglene i Teisenløkka Borettslag, og brukere og leietakere av lokalene plikter å følge disse.

Det gjelder de samme reglene for ro og støyende arbeider i næringslokalet som for resten av eiendommen. Brannfarlige kjemikalier, væsker og gasser må oppbevares i brannsikkert skap. Det er ikke lov til å oppbevare propan eller andre gasser under trykk i kjeller.

Næringslokalene er beregnet for næringsvirksomhet. Lokalet skal brukes til næringsvirksomhet som beskrevet i leiekontrakt. Endring av næringsaktivitet eller aktivitet som avviker vesentlig fra den beskrevet i kontrakt, må avklares med eier av eiendommen på forhånd. Det er ikke lov til å overnatte eller bruke disse til noen form for beboelse.

19. DUGNADSKOMPENSASJON

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.

Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad, bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato, bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver samme dag eller etter endt dugnad.

VEDTEKTER

for Teisenløkka borettslag org nr 950 266 643
vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006
med endringer 4. juni 2008, 6. juni 2013, 26. mai 2020, 7. juni 2022 og 25. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Teisenløkka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) 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.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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 én 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 blir 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) Utover det som er nedfelt i 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske andelseiere.

(5) En kreditor kan eie én 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) Ved et hvert eierskifte må erververen (kjøperen) godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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 (selgeren) 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. Boret og overlating av bruk (tidligere framleie)

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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

(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 nr. 3 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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.

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

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

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, sikringskap 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, sikringskap 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) 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.

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

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

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

(8) 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.

(9) Beboer må etter gjeldende praksis dekke forsikringsselskapets egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

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 (tidligere husleie) og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)

(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 én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttet 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 (tidligere oppsigelse)

(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 (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdslovens 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 minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer.

(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.

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 forretningsfører 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Teisenveien 43
0666 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik**Telefon:** 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre