Agmund Bolts vei 49

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Teisenkrysset Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	10 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.8 km

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	20 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	24 min 2 km
Valle Hovin videregående skole	8 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

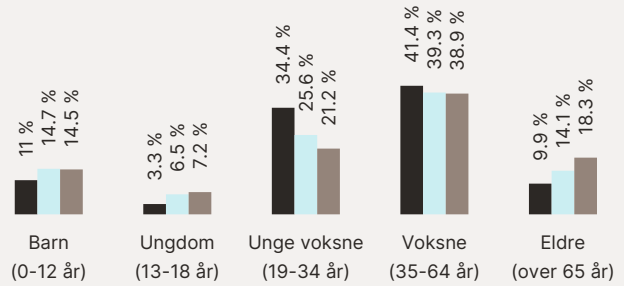
Kvalitet på skolene

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

Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	2 min 0.2 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	9 min 0.7 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Valle Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

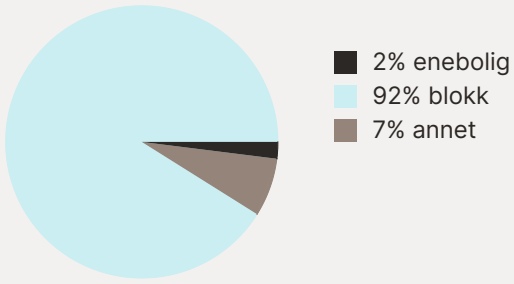
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

Sport

Valle Hovin Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Teisenparken balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
FitnessXpress Intility Arena	7 min
Toppform Treningssenter	9 min

Boligmasse



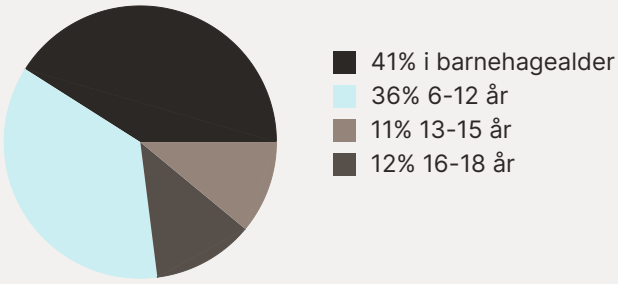
«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

Sitat fra en lokalkjent

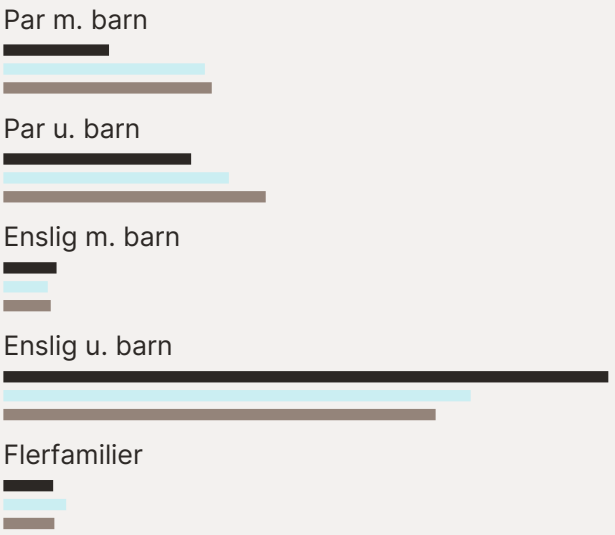
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	13 min
Vitusapotek Bryn	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



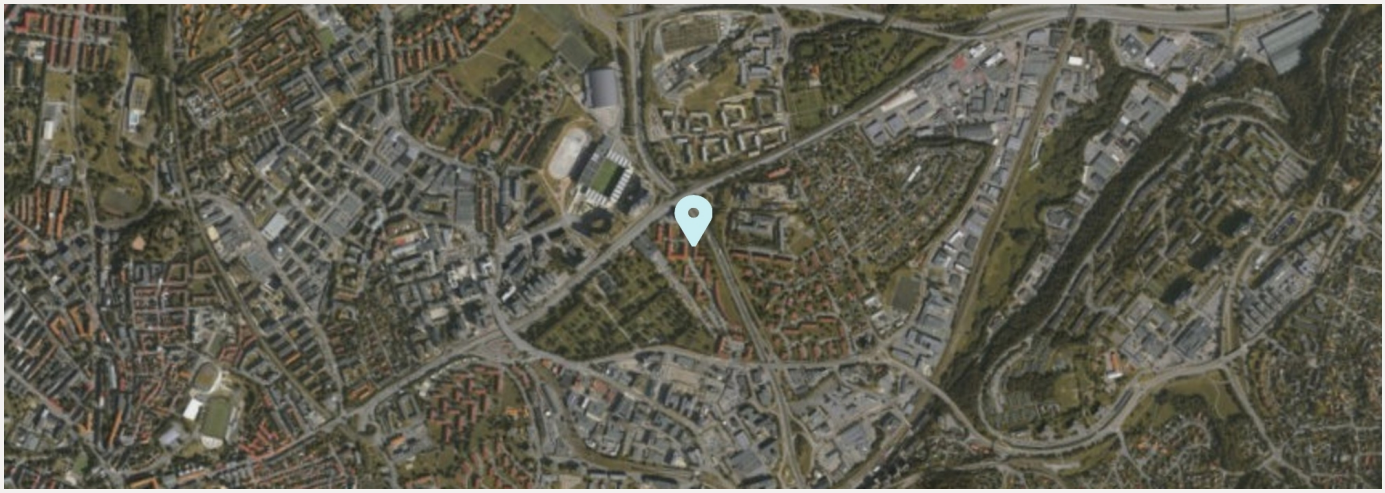
Familiesammensetning

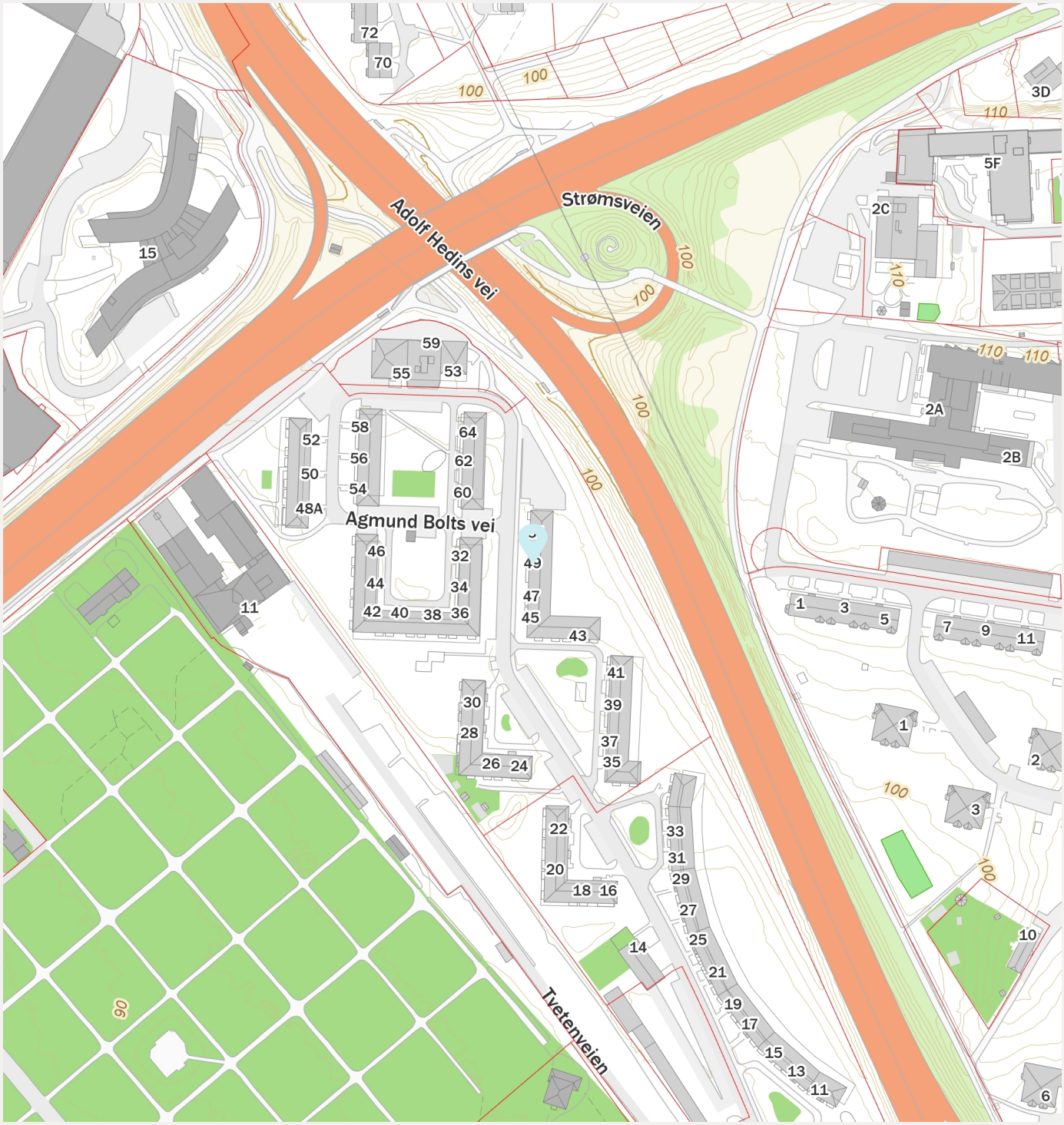


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Agmund Bolts vei 49
0664 OSLO
Gnr./Bnr.: 132/71
Oslo kommune

Rapportdato: 04.09.2026
Befaringsdato: 28.08.2026
Referansenummer: 15085498

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 61 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 61 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2026
Referansenummer	15085498
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0185
Hjemmelshaver/selger	Lars Nilsen Dahlgren
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	04.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Agmund Bolts vei 49
Postnummer/sted	0664 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	132/71
Andelsnr.	430
Borettslag / Sameie	TEISEN VEST BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 30969 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1955		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende bydel Alna, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, sittebenker, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1955. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader av pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall fra 2018. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
4. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og soverom/kontor. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4. Etasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		4		4	
		Bod.			
4. Etasje	61			61	8
	Entré,bad, stue, kjøkken, soverom og soverom/kontor.				Balkong.
Underetasje		6		6	
		To boder (4 m2 og 2 m2).			
SUM	61	10		71	8
	Total bruksareal: 71 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,21 meter på bad, ca. 2,40 meter på kjøkken samt ca. 2,53 meter takhøyde i øvrige rom.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-08-27.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan- og fasetegning fra byggeår datert 31.12.1952.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende våningshus, datert 27 Juni 1956.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt kvittering vedrørende dusjett og blandebatteri, datert 02.08.2023. Fremlagt kvittering vedrørende kjøkkenkran, datert 15.04.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm vedrørende baderomsrehabilitering i 2005.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 10.01.2006-

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2005/2006 i regi av borettslaget. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med benkeplate av treverk samt ovenpåliggende servant med armatur. Innfelt speil samt overlys og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj fra 2023. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg. Naturlig avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør, kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 31 mm.
	Sanitærutstyr og innredning	Benkeplaten har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Gulvflate av parkett med varme. Veggflater av malt mur. Nedsenket himling med downlights. Innredning fra 2005. Glatte fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur fra 2024. Nedfelte stikkontakter i benkeplate. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, vaskemaskin, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Takhengt ventilator. Varmtvannsbereder på ca. 120 L vurdert til å være fra omkring 2006. Stoppekraner under kjøkkenvask. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	TG2 gjelder: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Det er registrert noe antydning til knirk ved dør. Forholdet vurderes til å være et mindre avvik.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vaskemaskinen og varmtvannsbereder står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber, rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekraner plassert i vegg på bad. Stoppekraner under kjøkkenvask.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og laminat samt malt parkett. Gulvvarme i entré, stue og soverom. Veggflater av malt mur. Himlinger av malt mur. Profilerte innerdører samt innerdør med glassfelt. Skyvedørsgarderobe på soverom. Åpen garderobeløsning på soverom/kontor. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Oppgradering i 2026: Dørblad til baderomsdør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	4. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm og på kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter på kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader av pusset og malt mur.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall fra 2018.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall og fasadeplater med levegger av plast og metall. Gulvflate belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt samt markise.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2005/2006 (ifølge samsvarserklæringer), men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ik

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

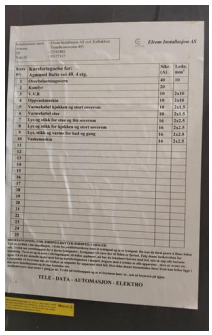
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Agmund Bolts vei 49, 0664 OSLO

24 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Agmund Bolts vei 49	Agmund Bolts vei 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juli 2023 til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Dahlgren, Lars Nilsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny dusj og dusjdører ble satt inn

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OBS bygg montering

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av nye taklamper i gang og på kontoret

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flexibel AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vannkran på kjøkkenet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Og Bolig Konsulenten AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vært mugg i et annet av byggene i borettslaget. Bygget med 11 - 33
Mugg har stammet av for dårlig ventilasjon av beboer

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget planlegger en fasaderenovering

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53704384

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lars Nilsen Dahlgren	**2026-09-24**

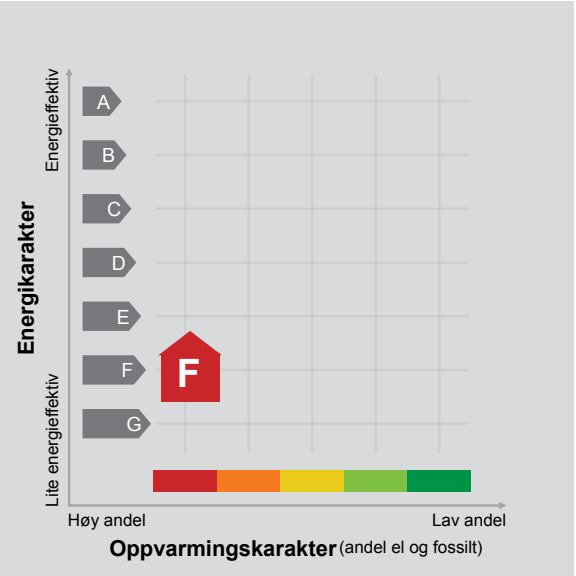
Identification

Lars Nilsen Dahlgren

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TEISEN VEST BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290640
Merkenummer	Energiattest-2025-211447
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Agmund Bolts vei 47	80290640	H0401	0	0	432
Agmund Bolts vei 49	80290640	H0401	0	0	430
Agmund Bolts vei 47	80290640	H0402	0	0	433
Agmund Bolts vei 49	80290640	H0402	0	0	431
Agmund Bolts vei 51	80290640	H0402	0	0	429

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	61 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	153 m³
U-verdi for yttervegger	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,63 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,15 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,20 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	173,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	241,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 085 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	263,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 754 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	263,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 085 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 085 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 085 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260185 . Vår ref.: 0075-1-4234 Dato: 09.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	952427512
Andelseier:	Dahlgren, Lars Nilsen
Medeier:	Nilsen, Frederick Dahlgren
Leilighetsnummer:	4234
Adresse:	Agmund Bolts Vei 49, 0664 OSLO
Andelsnummer:	430
Gnr.	132
Bnr.	71

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Restsaldo	76 172 292,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 624,83,-
Herav:

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

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2026 for TEISEN VEST BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sulaksana Sivapatham og Andreas Halse er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Forretningsorden

Forretningsorden bestemmer hvordan møtet skal organiseres og ledes

> **Forslag til vedtak:**
> Foretningsorden godkjennes slik den foreligger
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

4. Valg av to eiere som protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Gina Guldahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til styret

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

Styret: 545 000kr

Valgkomiteen: 6000kr

Prosjektgruppa: 109 000kr

Styrets innstilling
Styret godkjenner honoraret.

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

8. Honorar til valgkomiteen

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

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

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

9. Honorar til prosjektgruppe

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

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

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

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

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

10. Splitte TV og Internett

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

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

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

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

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

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

11. Periodisk renhold i kjellere

Fremmet av: Idun Tangen Børrud

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag trukket

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Revurdere økning av felleskostnader

Fremmet av: Idun Tangen Børrud

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Fjerne frittstående Søppelkasser

Fremmet av: Elisabeth Berdinessen

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerne frittstående søppelkasser.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag trukket

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Varmepumpe

Fremmet av: Tor Tyssvang

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

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

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

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

Styret avviser forslag 1 og 2 og vedtar forslag 3.

Granneloven § 2

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. El-bil ladere

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka

Fremmet av: Anne Lise Johansen

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

17. IN-ordning

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

18. Plassering og bruk av glasscontainer

Fremmet av: Tom Andre Bråten

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Kristina Kech Myrvang

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

20. Oppgradering av balkong

Fremmet av: Ole Marius Garsjø

Oppgradering av balkong

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

21. Utendørs sykkel/barnevognparkering

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

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

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

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

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

22. Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

Fremmet av: Lars Dahlgren

Nåværende tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

først gjenvelges etter et opphold på minst ett år.

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget.

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

23. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth M. Lydersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth M. Lydersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torodd Rønning

Følgende stilte til valg:
Torodd Rønning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Gjerde
Gerd Helen Skalvik

Følgende stilte til valg:
Martine Gjerde
Gerd Helen Skalvik

24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Berger

Følgende stilte til valg:
Joakim Berger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth M. Lydersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth M. Lydersen

25. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Bast
Lars Dahlgren
Sigrid Skeie Tjensvoll

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISEN VEST BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Utbygging av loftsareal

Fremmet av: Tim Sebastian Henriksen Jahnson

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 75

TEISEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN VEST BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
17. mars 2026 kl. 17:30, Agmund bolts vei 14.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av to eiere som protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Honorar til styret
8. Honorar til valgkomiteen
9. Honorar til prosjektgruppe
10. Splitte TV og Internett
11. Periodisk renhold i kjellere
12. Revurdere økning av felleskostnader
13. Fjerne frittstående Søppelkasser
14. Varmepumpe
15. El-bil ladere
16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka
17. IN-ordning
18. Plassering og bruk av glasscontainer
19. Nye verandaer med glass, eller pusse opp de vi har .

20. Oppgradering av balkong

21. Utendørs sykkel/barnevognparkering

22. Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

23. Valg av tillitsvalgte

24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

25. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sulaksana Sivapatham og Andreas Halse er valgt.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forretningsorden bestemmer hvordan møtet skal organiseres og ledes

Forslag til vedtak

Foretningsorden godkjennes slik den foreligger

Vedlegg

1. Forretningsorden Teisen Vest Borettslag.pdf

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 75 Teisen Vest Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

3. 0075 Årsregnskap 2025 Teisen vest brl.s.pdf

Sak 7

Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret: 545 000kr

Valgkomiteen: 6000kr

Prosjektgruppa: 109 000kr

Styrets innstilling
Styret godkjenner honoraret.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 8

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 9

Honorar til prosjektgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret setter av 109.000,- kr til prosjektgruppe fasaderennovering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 10

Splitte TV og Internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag.

Sak 11

Periodisk renhold i kjellere

Forslag fremmet av:
Idun Tangen Børrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Revurdere økning av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Idun Tangen Børrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Revurdere økningen på felleskostnadene i år.

Sak 13

Fjerne frittstående Søppelkasser

Forslag fremmet av:
Elisabeth Berdinessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Fjerne frittstående søppelkasser.

Sak 14

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Tor Tyssvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styret avviser forslag 1 og 2 og vedtar forslag 3.

Granneloven § 2

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

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

Forslag til vedtak
1. Andelseier kan kjøpe og installere den varmepumpen man finner hensiksmessig.

2. Andelseier som ønsker det, følger styrets anbefaling og bestiller angitt varmepumpe.

3. Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

Sak 15
El-bil ladere

Forslag fremmet av:
Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Sette opp elbilladere der det er strømuttak til motorvarmere i dag

---

Sak 16

Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka

Forslag fremmet av:
Anne Lise Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Er par bord med sitteplasser og et nett for ballspill

Vedlegg
4. Screenshot_20260126_210135_Chrome.jpg

Sak 17

IN-ordning

Forslag fremmet av:
Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Innføre IN-ordning

Sak 18

Plassering og bruk av glasscontainer

Forslag fremmet av:
Tom Andre Bråten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret bes utrede muligheten for å flytte glasscontaineren ved oppgang 60, 62 og 64 til kortsiden av blokken, mot teisenkrysset. Dersom flytting ikke lar seg gjennomføre, vil jeg gjerne bare ytre et ønske om at glasskonteiner helst ikke blir brukt mellom kl. 23:00 og 07:00.

Sak 19

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

Forslag fremmet av:
Kristina Kech Myrvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ønsker prisoverslag både på nye verandaer som er innglasert for de som ønsker det. Eller pusse opp de vi har med innglaserte vegger.

Sak 20

Oppgradering av balkong

Forslag fremmet av:
Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av balkong

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Jeg har et forslag til å se på oppgradering av balkongene våre. Flere og flere blokker får fasadeoppgradering og en utskiftning av balkongene våre vil være en lavterskel versjon av dette.

Rent estetisk så er ikke balkongene de peneste, og man får ikke følelsen av god kvalitet. Det knirker, høres godt fra naboen når man går på det og være og vind står rett inn.

Hvis/når det kommer nye blokker i området like ved, vil man se hvor skrøpelig det ser ut i forhold, som jeg er bekymret over at vil gå utover verdien på boligene våre. Mange av leilighetene har også mye ubenyttet plass og det er rom til større balkonger.

Foreslår derfor at borettslaget sammen oppgraderer balkonger.

Sak 21

Utendørs sykkel/barnevognparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Sak 22

Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret

Forslag fremmet av:
Lars Dahlgren

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

først gjenvelges etter et opphold på minst ett år.

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget til vedteksendring vedtas

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kenneth M. Lydersen

  Foreslått av valgkomiteen.

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

- Torodd Rønning

  Foreslått av valgkomiteen.

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

- Gerd Helen Skalvik

  Foreslått av valgkomiteen.
- Martine Gjerde

  Foreslått av valgkomiteen.

Sak 24

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Joakim Berger

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

- Kenneth M. Lydersen

Sak 25

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Henrik Bast
- Lars Dahlgren
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Styrets årsrapport

Innledning

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Kontaktinformasjon

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

E-post: teisen-vest@styrerommet.no

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

Drift og forvaltning

Vaktmester

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

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

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

Andelseiers ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avtaler og leverandører

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

Bankforbindelse

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

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

Vannmålere

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

Forsikring

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

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

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

Strøm

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

Vektertjenester

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

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

Bakgrunnen for bytte er endrede behov og et rimeligere kostnadsnivå.

Økonomisk forvaltning

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

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

TV og internett

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

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

Informasjon finnes også på borettslagets side på Vibbo:

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

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

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

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

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

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

Felles Fasiliteter

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

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

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

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

Vaskeriet

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

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

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

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

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

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

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

Bomiljø og trivsel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

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

Parkeringskontroll

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

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

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

Gjeste-parkering

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

Elbillading og parkeringsplasser med strøm

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

Tildeling av parkeringsplasser

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

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

Nabolag og eksterne forhold

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

Regulering og utbygging

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

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

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

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

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

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

Saker fra generalforsamlingen 2025

Sak 7: Barnevogn- og sykkelparkering

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

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

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

Sak 8: Tiltak mot måker

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

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

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

Sak 9: Utvendig vask av balkonger

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

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

Sak 13: Erstatning av styremedlemmer

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

Vedtekten § 8-1 lyder etter endringen:

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

Oppdaterte vedtekter er publisert på Vibbo.

Vedlikehold og rehabilitering

Rørfornying og bunnledninger

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

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

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

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

Piper

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

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

Energieffektivisering og fasader

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

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

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

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

– PIR 2
– Rede Arkitekter AS
– Nuno Arkitektur

De aktuelle løsningene som vurderes av fasaderenovering videre er:

– Ventilert kledning med puss
– Teglstein

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

2023–2026
– Oppussing av oppganger

2022
– Rensing av ventilasjonsanlegg

2020–2021
– Utskifting av inngangsdører og låsesystem

2020
– Oppmerking av parkeringsplasser

2019–2021
– Etablering av elbil-ladeplasser

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

2018
– Utskifting av vinduer og balkongdører

2017
– Utskifting av branndører
– Piperehabilitering

2014
– Nye porttelefoner

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

2008
– Rehabilitering av vaskeri

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

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

2004–2006
– Våtromsrehabilitering

2003
– Utvendig gartnerarbeid og opparbeidelse av sittegrupper

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

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

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

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

1995
– Utskifting av entredører

1991
– Rehabilitering av elektrisk anlegg og sikringsskap

1989–1990
– Nye balkonger i hele borettslaget

1989
– Nye ytterdører med calling

1981–1982
– Nye vinduer i hele borettslaget

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

Forretningsorden for Borettslag Teisen Vests Generalforsamling 2026

§ 1 Innledning

§ 1.1 Hjemmel

Ved uoverensstemmelse mellom forretningsorden og Teisen Vest borettslag (heretter kun omtalt som borettslagets) vedtekter eller borettslagets husordensregler viker forretningsorden.

§ 1.2 Fravikelse

Generalforsamlingen kan fravike forretningsordenen med 2/3 flertall blant de fremmøtte representanter for gjeldende sak eller gjeldende møte.

§ 1.3 Definisjoner

a) Med votering menes votering over ett enkelt punkt.

b) Med voteringssekvens menes alle voteringer i relasjon til samme sak og som gjøres i sammenheng.

§ 2 Innkalling, dagsorden og konstituering

§ 2.1 Innleveringsfrist

Saker må være meldt og sakspapirer og forslag må være innlevert borettslagsstyret senest den satte frist fra styret, ca fire uker før møtet skal holdes, jf. Borettslagets vedtekter § 9-3.

Av hensyn til møtets avvikling oppfordres det til at forslag på kandidater til borettslagsstyret og delegater til generalforsamling i OBOS leveres dirigentbordet før sak 6, årsrapport og regnskap på generalforsamling.

Absolutt siste frist for å fremme benkeforslag til saken valg av tillitsvalget er før strek settes på møtet. Kandidater som enten er innstilt av komiteen eller foreslått innen fristen, kan stille som benkeforslag før strek settes til hver enkelt posisjon. Det er ikke anledning til å komme med forslag etter at strek er satt.

§ 2.2 Faste punkter på dagsordenen

Generalforsamlingen skal minst behandle årsberetninger, revidert regnskap, budsjett, handlingsplan, godtgjørelse til styret, innkommende forslag og foreta valg av borettslagsstyret med varamedlemmer og revisor, og delegat med vara til OBOS BBLs generalforsamling, jf. borettslagets vedtekter §9

§ 2.3 Tilstedeværelse

Dersom beboere kommer etter at møtet er satt eller går før møtet er hevet, skal dette meldes til møteledelse/innsjekker.

§ 2.4 Tidsramme for saker

Generalforsamlingen kan fastsette en tidsramme for den enkelte sak eller for en gruppe av saker. Borettslagsstyret fremmer forslag til tidsplanen som vedtas under generalforsamlingens konstituering. Tidsrammen innbefatter både debatt og votering. Møteledelsen gis fullmakt til å sette tidsrammen for debatten. Tidsrammen kan endres ved simpelt flertall.

§ 2.5 Konstituering

Generalforsamlingen konstituerer seg etter innstilling fra borettslagsstyret. Borettslagets styreleder, nestleder og et forhåndsutpekt styremedlem eller varamedlem fungerer som fullmaktskomite ved behov. Dette kan ikke være samme person som er referent.

§ 3 Møte-, tale- og forslagsrett.

§ 3.1 Generalforsamlingens sammensetning

Generalforsamlingen sammensettes av borettslagets andeler. 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, jf §9-5 i borettslagets vedtekter.

§ 3.2 Beboernes stemmerett

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

§ 3.3 Andre

Generalforsamlingen kan innvilge andre møte-, tale- og/eller forslagsrett for en enkelt sak ved simpelt flertall.

§ 4 Debatten

§ 4.1 Taletid

Førstegangsinnlegg i debatten gis 2 minutters taletid. Andregangsinnlegg gis 1 minutt taletid. Det gis adgang til maksimum to replikker etter hvert innlegg, samt svarreplikk. Replikker gis 1 minutt taletid. Replikk på replikk er ikke tillatt. Ved stort tidspress kan replikker sløyfes fullstendig med simpelt flertall. Minoritetsspråklige deltakere og deltakere med talevansker kan få 1 minutt utover den fastsatte taletiden om de ønsker. Deltakeren må selv gjøre dirigenten oppmerksom på ønsket om utvidet taletid før de begynner på innlegget. Innlegg til voteringsorden, dagsorden og forretningsorden gis 1 minutt taletid, uten adgang til replikk. Taletiden kan endres ved simpelt flertall.

§ 4.2 Taleliste

Møteleder fører taleliste og fremmer forslag om når strek skal settes. Det skal opplyses i god tid om når strek settes. Det er kun anledning til å tegne seg tre ganger til hver sak på dagsorden. I de saker hvor det er fastsatt en tidsramme, jamfør § 2.4, kan møteledelsen redigere talelisten etter at strek er satt med formål om å slippe til nye synspunkter i debatten. Når den avsatte tid for saken er brukt opp, kan ordstyrerne foreslå å stryke resten av talelisten. Dette krever simpelt flertall. Møteledelsen skal søke å endre taletiden tidlig dersom det er fare for at tidsrammen for debatten overskrides.

Følgende prioriteringsliste benyttes når talelisten redigeres:

a) Ordstyrerne bør tilstrebe at det er god kjønnsbalanse på talelisten.

b) Forslagstillere settes først i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

c) Beboere som ikke tidligere har hatt ordet i hele møtet settes deretter opp i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

d) Beboere som ikke tidligere har hatt ordet i denne saken settes deretter opp i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

e) Beboere som tidligere har hatt ordet i denne saken, settes deretter opp i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

f) Andre med talerett settes deretter opp i den rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.

Strek kan oppheves med simpelt flertall. Strykning av taletid kan overprøves med simpelt flertall.

§ 4.3 Temaredigering av taleliste

Under debatt om uttalelser og program kan det benyttes talelister redigert etter tema. Ved bruk av temaredigerte talelister skal inntegning skje før debattene starter og hver bebober vil ha anledning til å tegne seg til sammen to ganger. Forøvrig følges den samme prioriteringsliste som for redigering av taleliste som i § 4.2.

§ 4.4 Forslag

Frist for å fremme endringsforslag til vedtektene følger av ordinære frister. Frist for å fremme forslag til saker til generalforsamlingen fastsettes av styret og kommuniseres tydelig til beboberne i tråd med borettslagslovens bestemmelser.

Endringsforslag til alle saker skal fremsettes skriftlig til ordstyrerbordet. Innleverte forslag presenteres for generalforsamlingen. Endringsforslag må merkes med saksnummer, linjenummer og forslagsstiller. Strykningsforslag bør gjengi tekst som foreslås strøket.

Ordstyrerbordet innstiller på alle innkomne endringsforslag, og kan fremme eventuelle redaksjonelle endringsforslag.

Forslag som trekkes under debatten kan opprettholdes av andre beboere på møtet. Forslag kan ikke trekkes etter strek er satt

§ 4.5 Innleggsprioritering

Når det bes om innlegg til voteringsorden, forretningsorden eller dagsorden gis dette umiddelbart etter pågående replikkveksling.

§5 Votering

§ 5.1 Flertall

Vedtak fattes med simpelt flertall, med mindre annet fremgår av borettslagets vedtekter, husordensreglene eller denne forretningsorden.

Vedtektsendringer fattes med ⅔-flertall.

§ 5.2 Voteringsmåte

Votering skjer ved håndsopprekning eller via digitalt stemmeverktøy. Personvalg skal være skriftlig og hemmelig dersom 1 beboer krever det.

§ 5.3 Voteringsorden

Voteringsorden vedtas med simpelt flertall før voteringen. Under voteringssekvensen er det ikke adgang til å fremsette nye forslag til saken. Det kan heller ikke holdes innlegg til saksdebatten under voteringssekvensen.

§ 6 Valg

Personvalg skjer skriftlig dersom det kreves (jf. § 5.2). En kandidat er valgt dersom vedkommende får mer enn halvdelen av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjennomføres en ny valgomgang. Ved fortsatt stemmelikhet i siste valgomgang foretas det loddtrekning blant de kandidater som har fått like mange stemmer.

Kandidater fremmet ved benkeforslag, og den som utfordres på plassen får anledning til å presentere seg selv, med inntil 3 minutters taletid, samt peke ut en person til å holde en støttetale med inntil 2 minutters taletid.

§ 7 Protokoll

Referenten fører protokoll for årsmøtet. Protokollen skal som minstekrav inneholde en oversikt over tilstedeværende beboere og antall stemmeberettigete, en oversikt over alle forslag, voteringer og valg, og en liste over hvem som tok ordet under hver sak. Alle beboere har anledning til å fremme protokolltilførsel. Denne må meldes under behandlingen av den saken protokolltilførselen gjelder, og leveres møteledelsen skriftlig innen møtet heves. Det er anledning til å protokollføre stemmeforklaringer. Disse må leveres møteledelsen skriftlig senest innen møtet heves.

Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Document ID 09222115557570427667

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

RESULTATREGNSKAP

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

Document ID 092221155575704276667

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

BALANSE

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

Document ID 09222115557570427667

Pantstillelse	24	81 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026
Styret i Teisen Vest Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

Document ID 09222115557570427667

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

Document ID 09222115557570427667

NOTE 8

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

NOTE 9

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

NOTE 10

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

NOTE 11

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

Document ID 092221155557570427667

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	**558 000**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Document ID 09222115557570427667

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-96 035**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Document ID 09222115557570427667

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

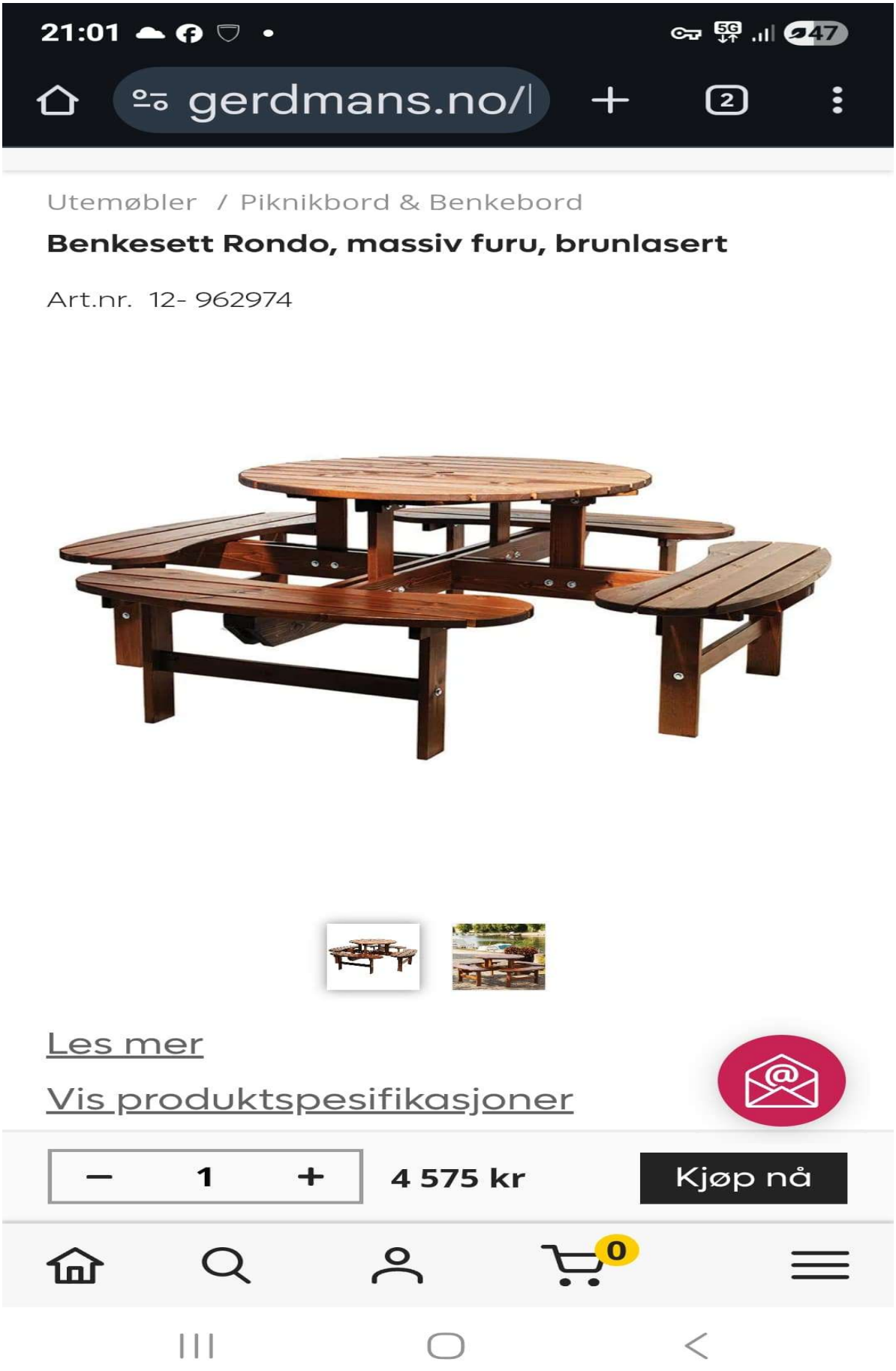
Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	78 375 666
TOTALT	**80 437 466**

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

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

Document ID 09222115557570427667

Vedlegg 4 til sak 16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 75 **Selskapsnavn:** TEISEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Skriv til pkt. 5-1-4:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ddmmårår

_____ _____

For Teisen Vest borettslag Andelseier

Vedlegg:

1. Søknad med eventuelle tegninger og tidsplan.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Torfinn Sørvang
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536225
Deres ref: 9330720

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 132, BNR. 71.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 132, bnr. 71.

GNR. 132 BNR. 71

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

30969 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

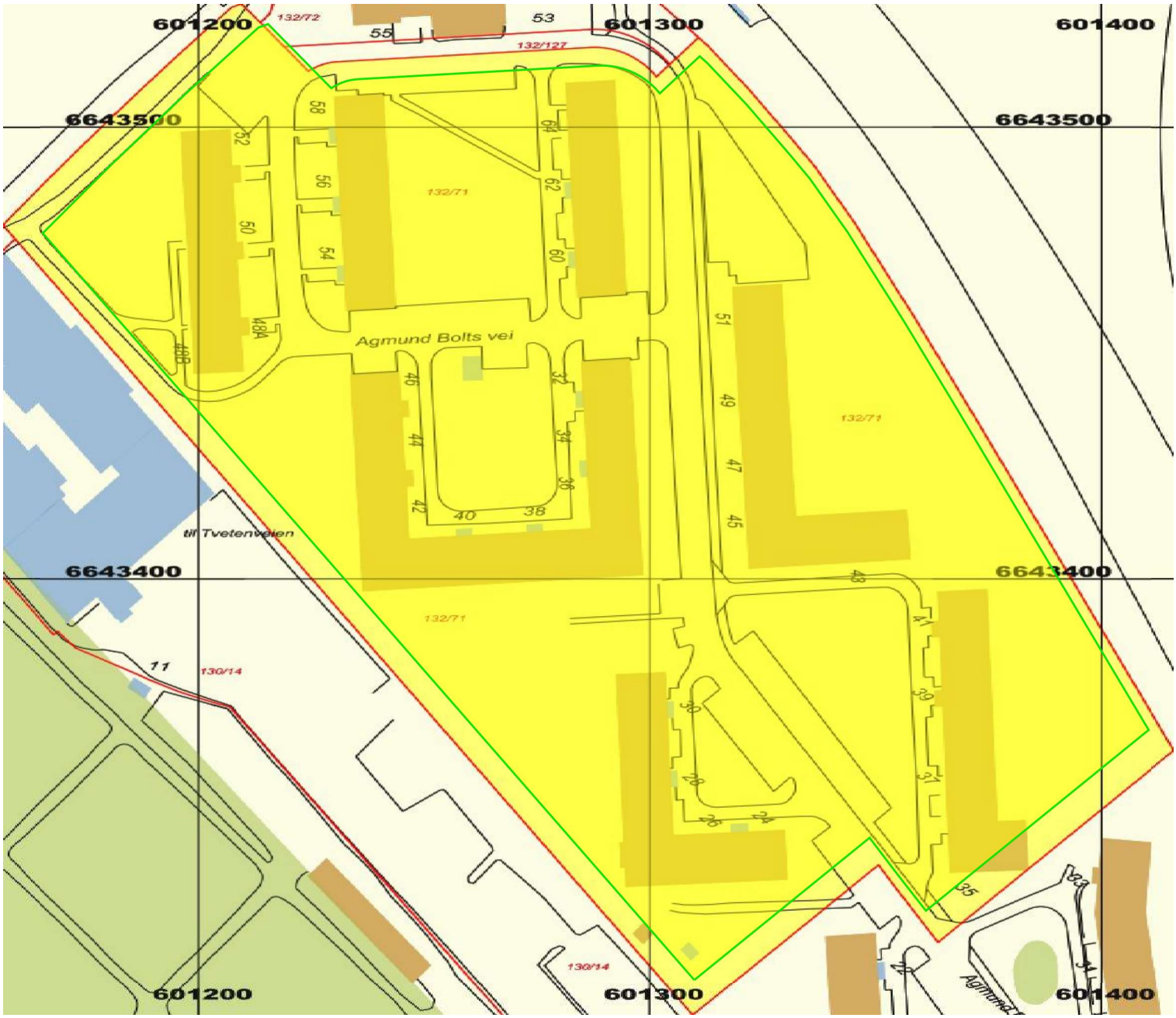
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

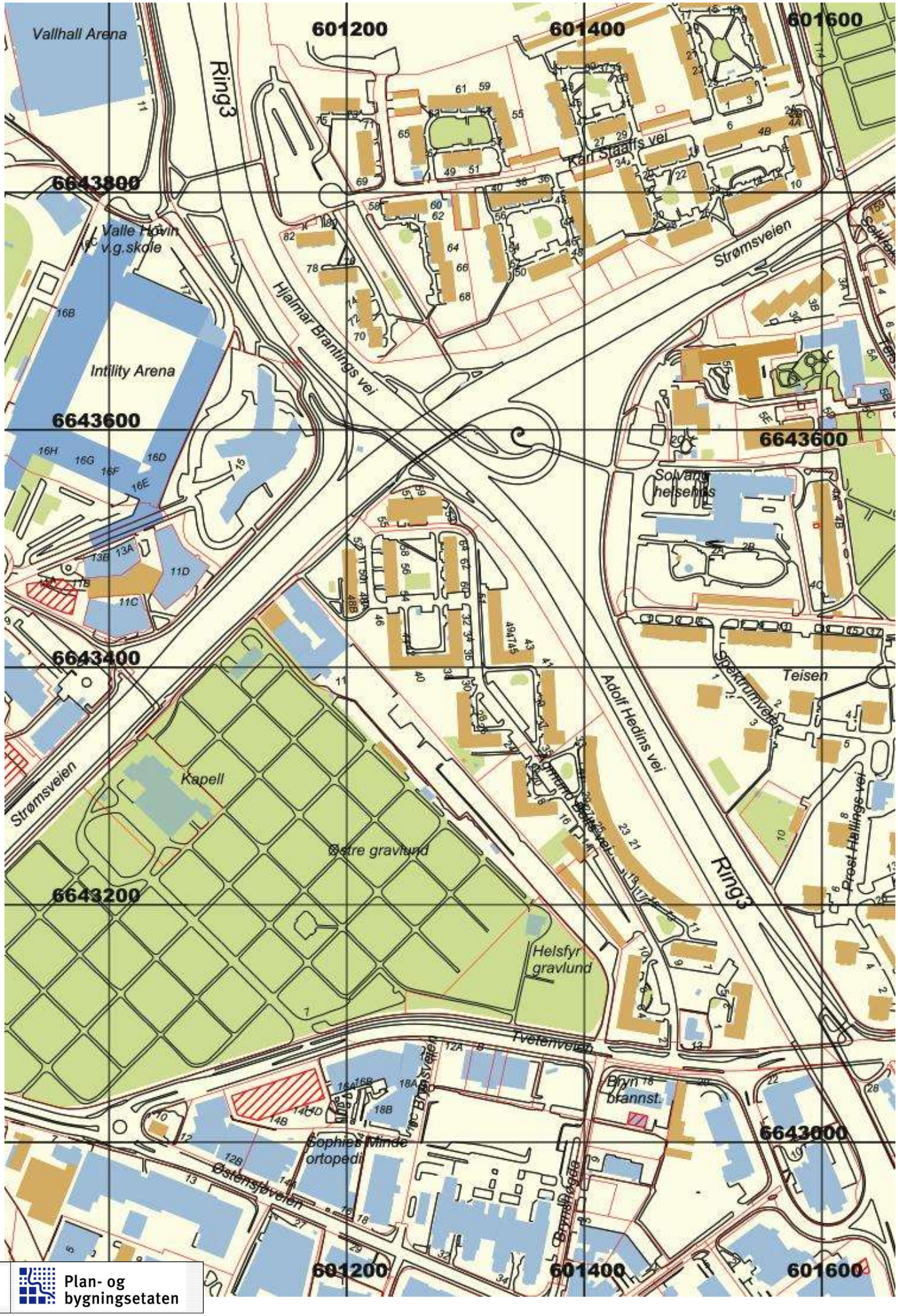
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 4453/52

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 3. desember 1952 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 132 br.nr. 1, blokk 42.

Tomt nr. vei nr. Strømsveien, Teisen vest.

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

Anmelder: Ark.ne Rinnan, Tveten og Colbiørnsen, Torggt. 17, rom 307, Oslo.

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

Arbeidet er approbert den 31/12/52 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 27/10-55 ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 19. desember 1955 vann- og kloakkvesenet 17. juni 1955.

Feiervesenet 12. juli 1955. ~~hetskontrollen~~

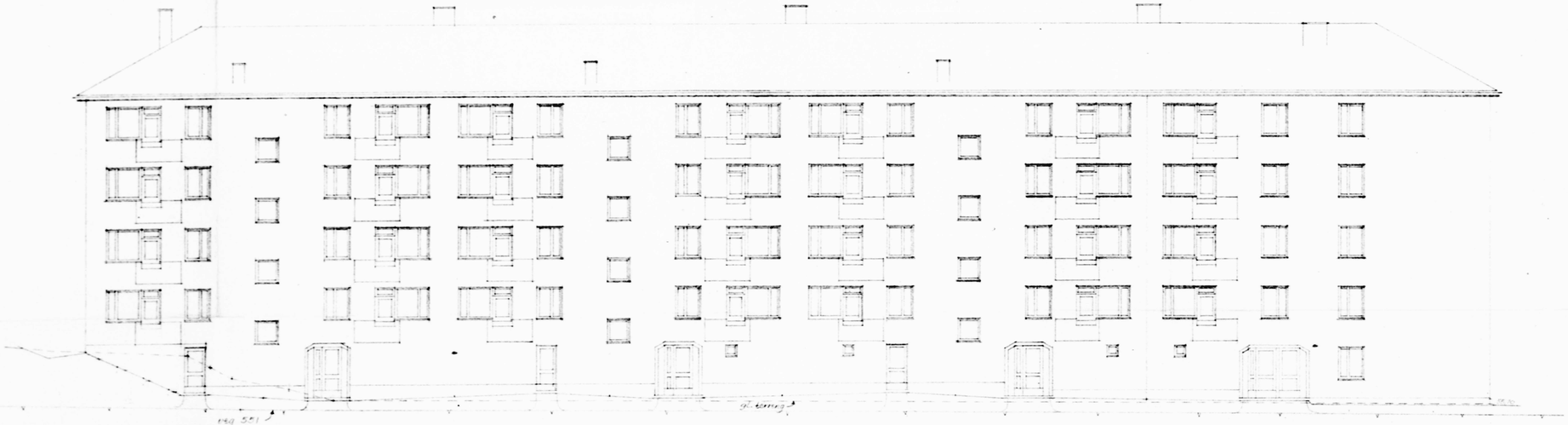
~~Gebyr beregnet etter regulativet.~~

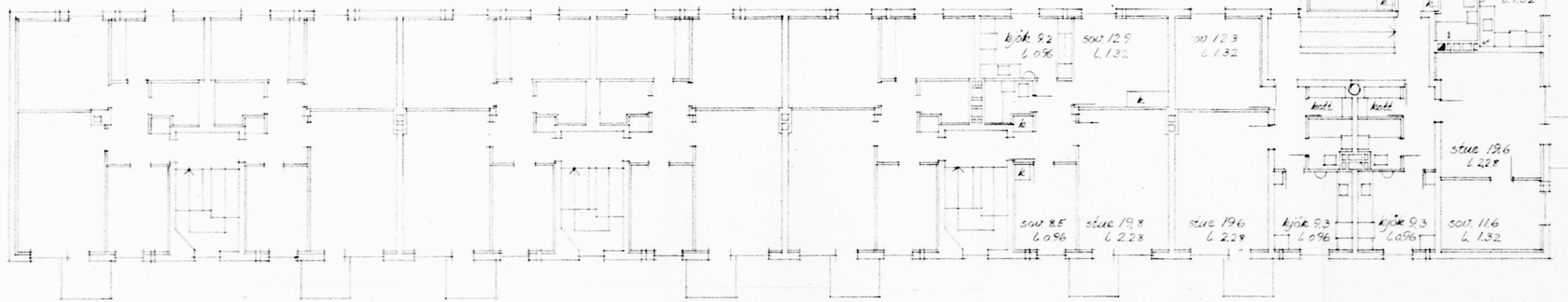
Oslo, bygningskontrollen den 27. juni 1956.

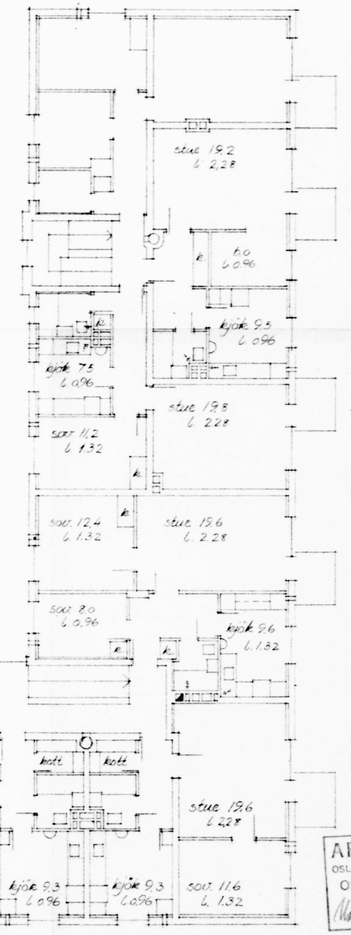
H. Stangeland.

BYGNINGSINSPEKTØR i Østre distrikt.

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







APPROBERT
OSLO BYG. INGEN. I ROLL
OSLO 31/12 1952

kor. 26/11-52
kor. 18/11-52
29/9-52

252 464

Teisen Vest blokk 42
etasjeplan, vestfasade mål 1:100
ark. Evensen Knutsen Carlsönsen - Oslo

OBOS-75-19

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nye Balkonger - Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Agm. Boltsv. 1-51,2-64 Bl.42	132/0071	89/4364-Ø

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

0664 OSLO 6

Ansvarshavende
Dag Sundberg
P.B. 6595 Rodeløkka

0501 OSLO 5

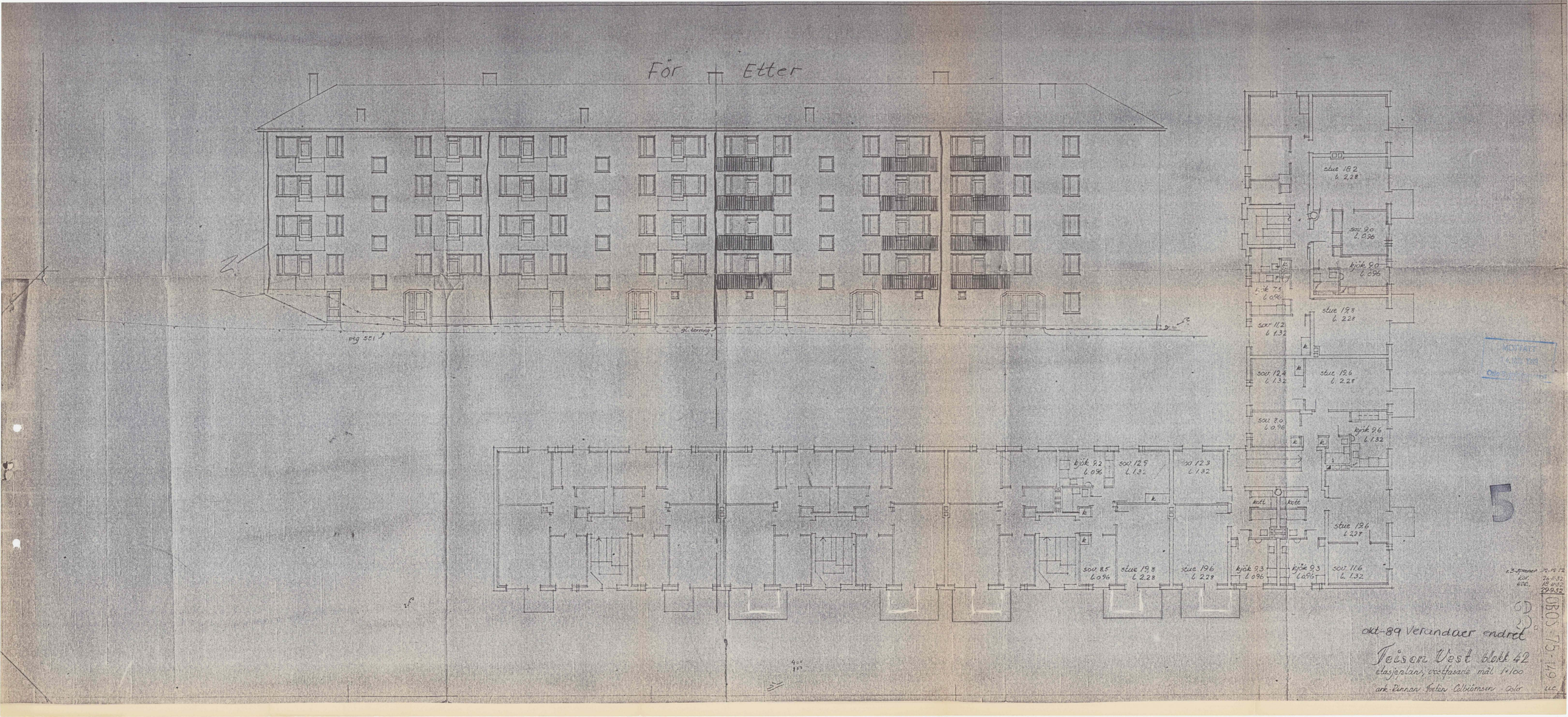
Dato 05.11.1990

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

.....

Arild R. Johannessen
Bygningsinspektør

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


For Etter
veg 521
gl. terreng
stue 18.2 L 2.28
sov 9.0 L 0.96
kjøk 9.0 L 0.96
L. sk 7.5 L 0.96
stue 19.8 L 2.28
sov 11.2 L 1.32
sov 12.4 L 1.32
stue 19.6 L 2.28
sov 9.0 L 0.96
kjøk 9.6 L 1.32
kott.
kott.
stue 19.6 L 2.28
kjøk 9.2 L 0.96
sov 12.9 L 1.32
sov 12.3 L 1.32
sov 8.5 L 0.96
stue 19.8 L 2.28
stue 19.6 L 2.28
kjøk 9.3 L 0.96
kjøk 9.3 L 0.96
sov 11.6 L 1.32
MOTTATT
Oslo Byggesak
5
okt-89 Verandaer endret
Tøyen Vest blokk 42
etasjeplan, vestfasade mål 1:100
ark. Dinnan Jordan Calbiørnsen Oslo
OBOS 75-149

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 24 OCT 2006

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

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

FERDIGATTEST - AGMUND BOLTSVEI 1-33

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

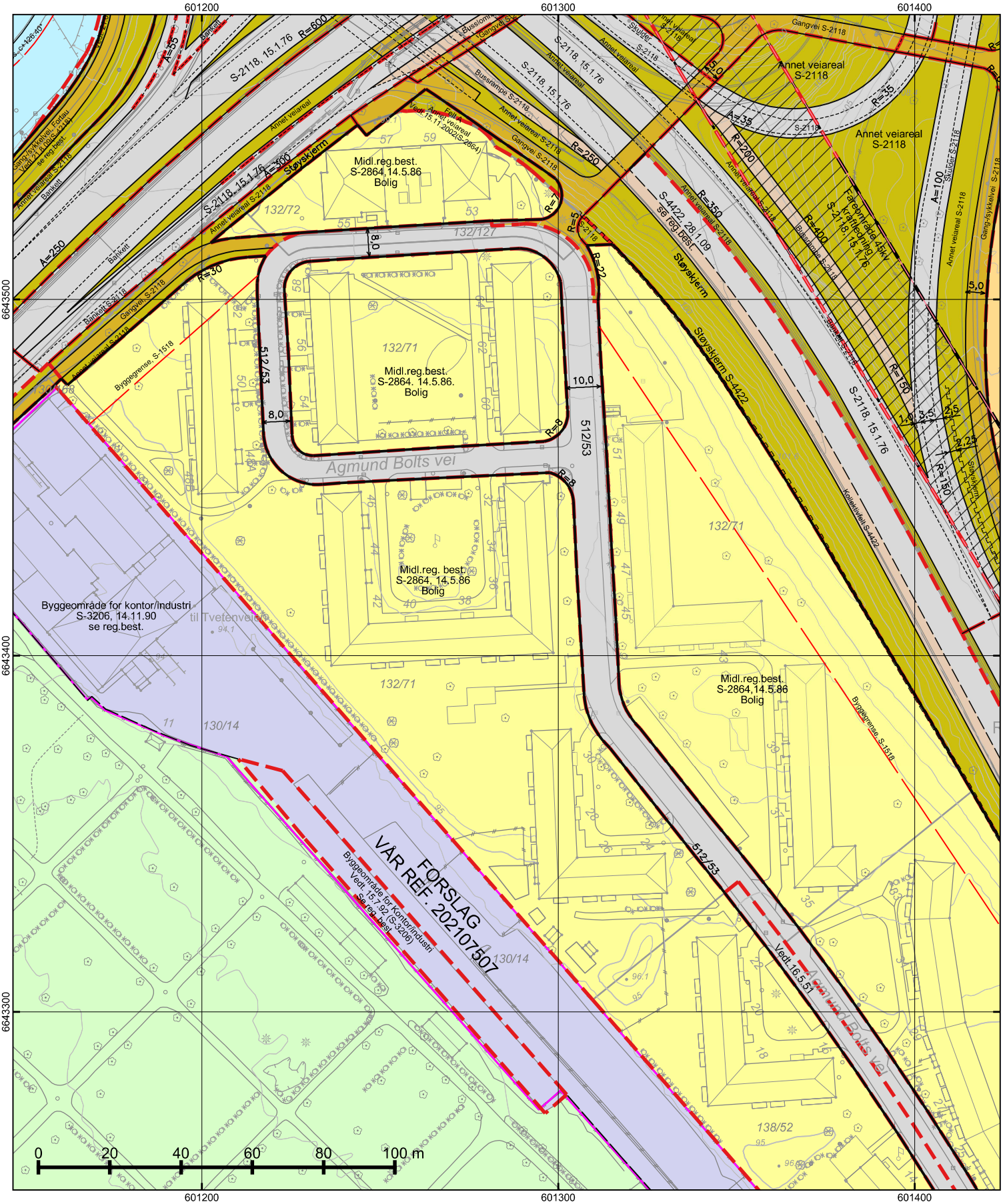
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160232/ 86536225

Adresse: Agmund Bolts vei 62

Gnr/Bnr: 132/71

Deres ref.:

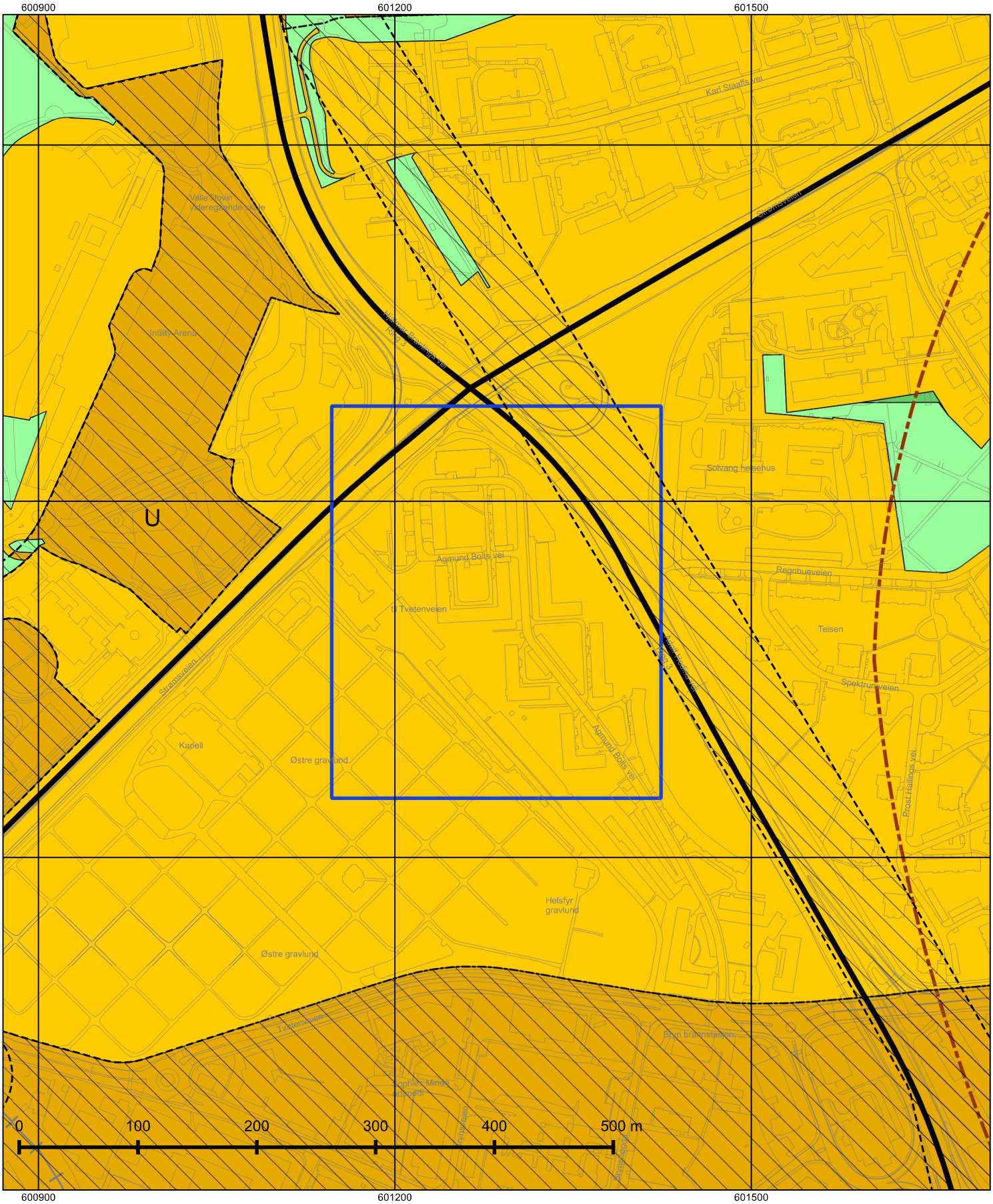
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160232/86536225
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

