NORDVIK

Teisenveien 43

0 soverom | 24 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Teisenveien 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
19	Vedlegg
23	Tilstandsrapport
37	Andre vedlegg
102	Bilder
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 1-roms i 8. etg! Moderniseringbehov - Bad fra 2018 - Gode kollektivtilbud - *Parkering - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**2 650 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 927 176,-**
Fellesgjeld	**267 680,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 665,-**
BRA-i	**24 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Teisenveien 43, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
1-roms leilighet med flott beliggenhet. Boligen har en svært arealeffektiv planløsning, bestående av entré med skap, åpen stue- og kjøkkenløsning samt et flislagt bad. Fra stuevinduet er det flott utsikt mot nærområdet. Boligen trenger modernisering.

Fra Teisen er det kort vei til alt; sentrum, nærbutikk, Østmarka mm.

Høydepunkter:

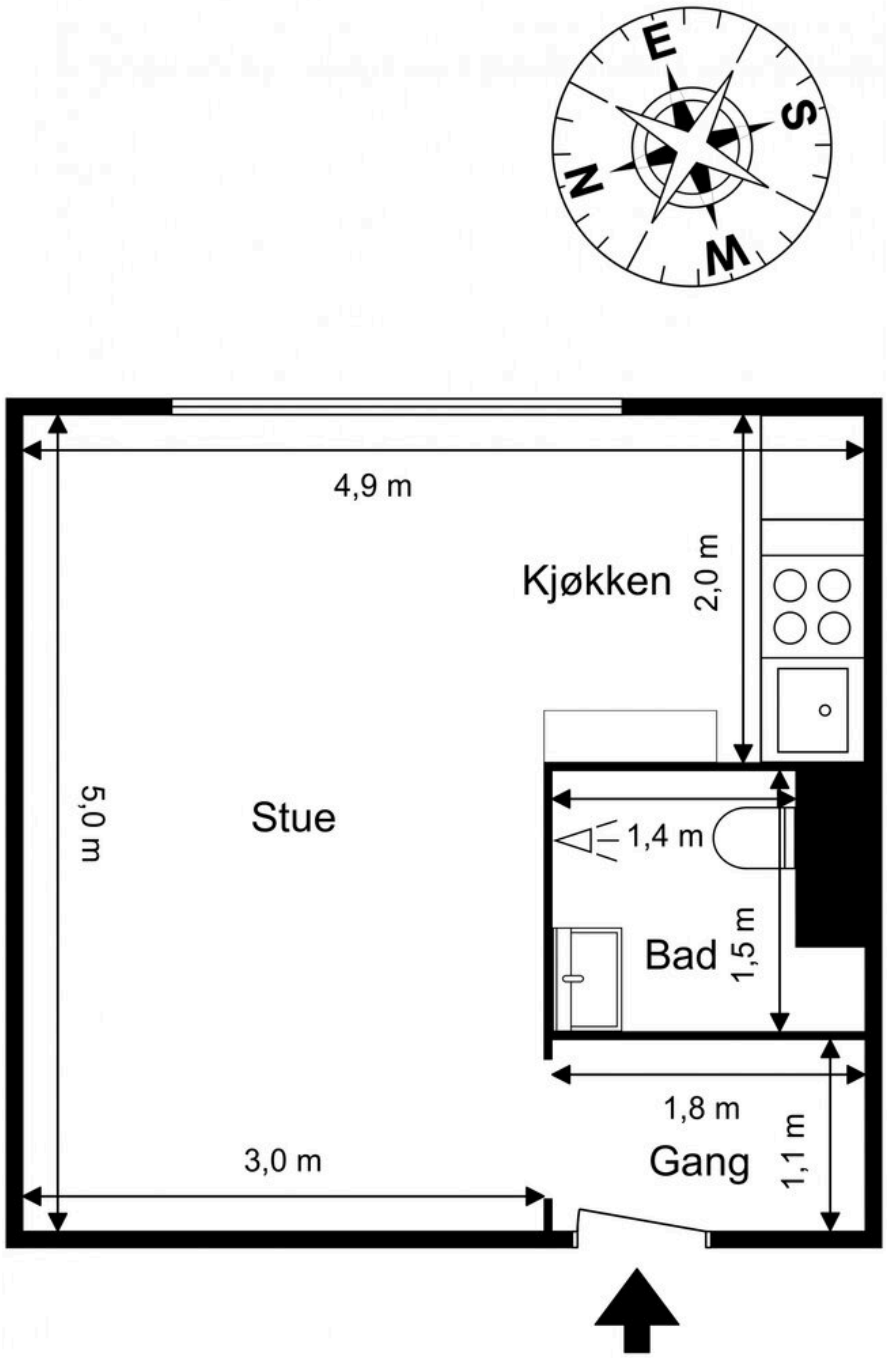
- Bad pusset opp av borettslaget i 2018
- Arealeffektiv 1-roms
- Perfekt førstegangskjøp
- Oppvarming via radiatorer
- Lagringsmuligheter i 2 boder
- Kort vei til dagligvarebutikker
- Gode kollektiv forbindelser med t-bane, buss og tog

* 1 stk beboerparkering per andel : Dette vil si at hver andel kan stå parkert med 1 stk kjøretøy på parkeringsområdet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Teisenveien 43
8. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Teisenveien 43

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	**2 min** 0.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**13 min** 1.1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**16 min** 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**21 min** 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**6 min** 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**17 min** 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	**18 min**

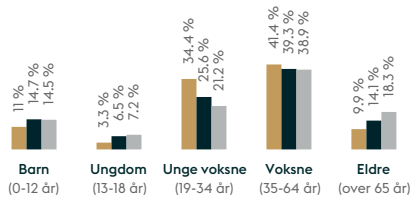
Offentlig transport

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

Barnehager

Bryn barnehage (1-6 år) 69 barn	**5 min** 0.4 km
Teisentoppen barnehage (0-5 år... 171 barn	**8 min** 0.7 km
Sørhellinga barnehage (1-6 år) 98 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Bryn skole	3 min
Teisen IF, ballbinge	3 min
EVO Teisen	4 min
Toppform Treningssenter	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0162/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Teisenveien 43, 0666 OSLO
Gnr 138, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 71 i Teisenløkka Borettslag, org.nr. 950266643

Selger
Hanan Abbas Al-Sammarraie

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)
267 680,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 917 680,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 927 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 936 676,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
8

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 24 kvm
Totalt BRA: 24 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Gang, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 24 kvm.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
8. etasje BRA-i 24 m²: Gang, stue/kjøkken og bad.

Boligen disponerer 1 kjellerbod og 1 bod i 3. etg. bodene er på 1,5 m² og 2 m².

Standard
Entré:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang og heis.

Stue:
Beliggende i 8.etasje, uten gjenboere får rommet godt med naturlig lys. Utformingen av stuen gjør det enkelt å innrede med både sofa- og seng samt tilhørende møblement.

Kjøkken:
Flis på vegg over benkeplate på vegger.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med tre imiterte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert platetopp og stekovn.

Bad (2018):
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, åpen dusj, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, fliser
Vegger: Malte overflater, fliser
Himling: Malte overflater

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
· 1 stk beboerparkering per andel : Dette vil si at hver andel kan stå parkert med 1 stk kjøretøy på parkeringsområdet.

· Det er parkering forbudt for beboere å parkere på gjesteparkering.

· 1 stk gjesteparkering per andel: Dette vil si at hver andel kan ha 1 stk aktiv gjesteparkering samtidig på parkeringsområdet. » Gjester må være registrert innen 10 minutter etter at parkeringen har blitt foretatt. » Gjesteparkering gjelder i 72 timer. Deretter må kjøretøyet være borte fra området i minimum 48 timer før ny gjesteparkering med samme kjøretøy kan finne sted.

Borettslaget har 7 faste utleieplasser foran inngangspartiet. I tillegg er det fellesparkering innerst på tomta, el-billading er etablert.

Teisenløkka Borettslag har innført en digital parkeringsløsning via plattformen UNUM fra Vest Park. Alle beboere har fått tilsendt en elektronisk parkeringsavtale og tilgang til UNUM-appen, hvor både egne kjøretøy og gjesters kjøretøy skal registreres.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslag har oppusset alle bader i 2018

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.07.26.

Vinduer og dører:
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2005.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast. Innvendige anlegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Type vannledninger: Plast (rør i rør). Innvendige anlegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Sikringsskap i felles låst rom ute i felles gang.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Kjøkken - Overflater og innredning - det er skader og fuktsvellinger i innredning. Kjøkkenet har innredning fra IKEA med tre imiterte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det flis på vegg, og innredningen omfatter kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap samt integrert platetopp og stekeovn. Det er påvist fukt/skader i tilknytning til benkeplate og innredning. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskade på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Vannbåren varme - Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår. Eier har ikke gitt opplysninger om eventuelle funksjonsfeil. På grunn av alderen må det påregnes at anlegget kan få funksjonssvikt eller lekkasjer, og utskifting eller oppgradering kan bli nødvendig på sikt.

Våtrom - Overflate vegg/himling - dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - skade på fliser
etter borhull. Veggene på badet er flislagt. Det er registrert eldre borhull i vegg i dusjsonen, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak flisene og videre til bakenforliggende konstruksjon. Videre er det plassert dør i våtsonen med materiale som er uegnet for slik plassering, hvilket øker faren for fukt og vannskader over tid. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det på sikt oppstå fuktinntrengning og skader i vegg- og bakenforliggende konstruksjon.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - gamle borhull somikle er tilstrekkelig tettet i våtsone. Baderommet har plastsluk med tettesjikt bestående av banemembran og smøremembran under flis, begge med ukjent utførelse. Det er påvist borhull i våtsone hvor bakenforliggende konstruksjon er synlig gjennom membranen, forholdet som gir fare for fuktskade. Dersom avviket ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi følgeskader over tid.

Våtrom - Sanitærutstyr - fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. Badet er utstyrt med åpen dusj, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det ble registrert skader på utstyr og innredning. Registrerte skader bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå videre

forringelse av utstyr og innredning.

Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon for arbeider utført på badet, herunder dokumentasjon på membran, tettesjikt og fagmessig utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er oppført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet, og den faktiske tilstanden på skjulte konstruksjoner kan derfor være usikker. Ved fremtidige skader kan manglende dokumentasjon også få betydning for eventuell erstatning fra forsikringsselskap.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Eier har ikke besvart om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen, og dette forholdet er derfor ikke kontrollert.

Varmesentral - ikke lokalisert eller inspisert: Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)- ikke foretatthull mot dusj: Det er foretatt hulltaking i vegg ved dør, da dette var eneste ikke-massive vegg tilgjengelig for undersøkelse. Hulltakingen ble ikke utført mot bruksvannutsatt sone. Ved kontroll ble det målt under 6 vektprosent i vegg, og det ble ikke registrert fukt eller skader, verken ved målingene eller ved visuell kontroll. Målingene ble utført med Protimeter MMS2.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Oppvarming via radiator.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet NorgesPris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 665,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 665,00,-
Herav:
- Dugnadstillegg (refunderes ved deltakelse på dugnad) 100,00,-
- Gangvask 150,00,-
- Nytt bad 400,00,-
- Felleskostnader 4 015,00,-

Fyring, varmtvann, dugnadsbidrag, nedbetaling andel fellesgjeld, trappevask, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, m.m.

Ordinære felleskostnader økte med 5 % fra juli 2026 (økte sist med 5 % fra mars 2025). Fra juli 2026 økte dugnadstillegg fra kr 50/mnd til kr 100/mnd. Ved dugnadsdeltakelse refunderes tillegget. (Det er 2 årlige dugnader).

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 566 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 264 146,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
På Globalconnect sine hjemmesider kan du lage bruker og administrere hvilke tjenester du ønsker i din leilighet.

https://globalconnect.no/

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Teisenløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266643, ligger i Oslo kommune-Bydel Alna og har adresse Teisenvn. 41 - 43.
- Borettslaget består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelsleiligheter.
- Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/teisenlokka
- Oslo Bygg og Vaktmestertjenester AS er borettslagets vaktmester.
- Kontaktes via styret pr e-post: teisenlokka@styrerommet.no
- Borettslaget har fellesvaskeri som kan benyttes av alle beboere etter oppsatt reglement.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2016 Etablering av bergvarmeanlegg for fyring og varmtvann.
2017 Nytt system for reservasjon av vasketid/betaling av vask. To nye vaskemaskiner.
2018 Oppgradering av VVS med nye bad. Oppgradering av det elektriske anlegget med økt kapasitet tilpasset behovene i 2019.
2019 Oppgradering av bunnledningen.
2020 Etablering av nedgravde søppelbrønner og nytt callinganlegg.
2021 Omgjort en nedgravd restavfalls container til glass og metall avfall. Nytt intelligent kameraovervåkningssystem, i og rundt blokka.
21/22 Ladeinfrastruktur for el-biler. Ny beholder og filtreringssystem (fyrrommet).
2022 Ny brannvarslingssentral. Etablering av flere parkeringsplasser (gårdsplassen bak).
22/23 Oppgradering og renovering av grillplassen (gårdsplassen bak). Kontroll av brannslokningsapparater.

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

Styret opplyste på årsmøtet for 2025 at borettslaget de siste årene har slitt med at gressfluer tar seg opp i 10, 11 og 12 samt tak. Det har blitt gjennomført flere runder med påføring av middel for å bli kvitt problemet. Det kan virke som det har vært e

Prosjekter og vedlikehold gjennomført i styreperioden 2025-2026:
· Ny strømavtale med Norgespris.
· Oppussing av oppgang 43.
· Oppussing av oppgang 41 A og B.
· Postkasseoppgradering.
· Radonmåling.
· VVS-prosjekt/rehabilitering.
· Radiatorvedlikehold.
· Reasfaltering og oppmerking av parkeringsplasser.
· Utskiftning av vinduer på vaskeri og teknisk rom.
· Montering av strøm og vannmåler i vaskeriet.
· Oppkobling av vannmåler på hovedvanninntaket og hovednæringsseksjonen.
· Nye veggmonterte brannslokkingsapparater.
· Nye utemøbler.
· Ekstra innbetaling på det minste lånet med 50".

Prosjekter planlagt igangsatt i 2026–2027:
· Vurdering av tilstand på balkonger, evt innhente pris og prioritere viktigheten.
· Utbedring av skader på såle ved utgangsdører oppgang 41A og B.

Prosjekter som vurderes:
· Beplantningsplan.
· Utskiftning av belysning i alle oppganger.

Oppsummering av saker tatt opp på årsmøtet for 2026:

Sak 6 – Forslag om utvidelse av kameraovervåking til heiser
Styret ønsker kameraovervåking i og utenfor heisene for å redusere kostnader knyttet til feilbruk, skadeverk og driftsstans. Overvåkingen skal også gjøre det enklere å følge opp misbruk av fellesarealer.
Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner overvåking av heisene til en kostnad på 2.260 kr per måned (27.120 kr per år).
Styrets innstilling:
Godkjennes.

Sak 7 – Tilføyning i vedtektene
Forslaget tydeliggjør at andelseiere er økonomisk ansvarlige for skader og feilbruk av fellesanlegg forårsaket av dem selv eller personer de har ansvar for. Borettslaget kan kreve kostnadene dekket.
Forslag til vedtak:
Bestemmelsen vedtas og tas inn i vedtektene som nytt punkt 5-3 (5).
Styrets innstilling:
Saken bør godkjennes.

Sak 8 – Tilføyning i husordensreglene

Det foreslås nye regler for bruk av heis som presiserer ansvar ved feilbruk, skader og manglende sikring ved flytting. Kostnader kan viderefaktureres ansvarlig andelseier.
Forslag til vedtak:
Bestemmelsen vedtas og tas inn i husordensreglene som nytt punkt 9 – Heiser.
Styrets innstilling:
Saken bør godkjennes.

Sak 9 – Maling av vaskeriet
Det er foreslått å male vaskeriet. Styret har innhentet tilbud på 70.000 kr, men vurderer at rommet er i tilfredsstillende stand og anbefaler å utsette tiltaket.
Forslag til vedtak:
Det stemmes over om vaskeriet skal males eller ikke. Ved flertall for saken stemmes det over de fremlagte alternativene.
Styrets innstilling:
Årsmøtet bør avvente tiltaket.

Vedtekter, ordensregler, og øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 267 680,-pr. 22.07.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207559687
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,38%
Restsaldo 1 758 256,00
Innfrielsesdato: 30.07.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207709026
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,38%
Restsaldo 23 497 833,00
Innfrielsesdato: 30.05.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207709042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,38%
Restsaldo 9 059 353,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 243,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 557 090,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 179 000,-. Underskuddet skyldes økte utgifter til posten Drift og Vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes og det trekkes 100kr (-Dugnadstillegg (refunderes ved deltakelse på dugnad) 100,00,-)

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6598312

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 046 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Solrikt og usjenert i parkmessig grøntareal i et veletablert og populært boligområde på Teisen. Området ligger i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Et fint område med kort vei til sentrum, nærbutikk, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud.

Rett ved leiligheten ligger Bryn kunstgress med ballbinge. Kort vei til Østmarka som byr på flotte turmuligheter sommer som vinter med lys- og skiløyper. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann, badeplass og kajakkmuligheter ved Nøklevann, bademuligheter på Ulsrudvann. Ikke langt unna ligger Vålerengas nye storstue Infinity Arena, samt idrettsanlegget Vallhall med fotballbane, ishall, treningssenter og idrettshall. Det er også kort vei til Bryn kunstgress, samt flere fotballbaner Valle Hovin. Gode turforbindelser på Fjellhus, til Nordre Skøyen Hovedgård, Østensjøvannet, Alnaelva, Svartdalsparken m.m.

Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til nærbutikkene Rema 1000, døgnåpen Joker og Europris. Nærmeste senter ligger på Tveita. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Bryn Senter ligger heller ikke langt unna med 42 butikker og 12 helseaktører i Helsebygget. Flere koselige kafeer i nærområde som Treverket", "Bake me up" og "Baker Hansen" på Helsfyr. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan man dra til bl.a Fyrstikktorget på Helsfyr, Ensjø, Hasle, Coop Obs Alnabru eller Alna Senter.

Området gir svært gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og tog. Nærmeste busstopp er Klosterheim, Prost Hallings vei eller Teisenkrysset med kort avstand fra leiligheten. Det er ca. 13 minutter gange til Brynseng t-bane stasjon, ca. 12 minutter gange til Bryn togstasjon.

Det er flere barnehager i nærheten og Bryn skole i bunn av Teisenveien.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 09.06.1964. Videre er det blitt utstedt følgende ferdigattester på eiendommen:
- Våtrom, datert 05.05.2006
- Skifte sluk alle bad, datert 09.05.2008
- Ombygging av bad i 108 leiligheter, datert 02.05.2019

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, offentlig bygning (skole), kjørevei, gang- og sykkelvei, friområde, byggeområde for industri mm.

Reguleringsplan: S-5068

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015-2030

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Borettslaget har mottatt nabovarsel om mulig bygging på nabotomt syd for borettslaget hvor det i dag er smågarasjer, se
https://pilares.no/nybygg/vare-prosjekter/klosterheimveien-1/under-utvikling
for mer informasjon.

Pågående byggesaker i området:
- Teisenveien 40 - riving, oppføring av nybygg og utvidelse av Bryn skole. Saksnummer: 202507857. Siste dok. 13.05.2026
- Nils Hansens vei 4 A - innvendig ombygging, fasadeendring og bruksendring. Saksnummer:

202516891. Siste dok. 11.05.2026
- Ole Deviks vei 4 - bruksendring og ombygging av kontor og lagerbygg og etablering av utvendig vareheis. Saksnummer: 202508765. Siste dok. 12.05.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 201917487. Saken gjelder Klosterheimveien 1. Sakstype. Detaljregulering
- Saksnr. 202604692. Saken gjelder. Detaljregulering - Nils Hansens vei 9-11 med flere. Sakstype: Detaljregulering

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

1958/13599-2/105 15.11.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Undertegnede, som er eier av nr 41-43 Teisenveien, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses son hefte på eiendommen og som ikke inn avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke. Undertegnede, som eier av nr 41-45 Teisenveien gir eier av 35 - 37 Teisenveien rett til å omlegge sine nåværende ledninger som går over eiendommen, samt i fremtiden adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene sanne sted nar dette er påkrevet.

1959/11817-2/105 01.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Erklæring hvor eier av Teissenveien 43 har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, med 11 bestemmelser.

1960/5463-1/105 06.05.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1974/6743-2/105 03.04.1974 SKJØNN
Overført fra gnr 138 bnr 57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eksproproasjon.

1986/42994-3/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

2020/2317739-1/200 07.04.2020 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Kommentar: Direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo har i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på O meter fra kant regulert Teisenveien. Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 124 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert 22.07.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 22.07.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 21.07.2026
- Ferdigattester, datert 09.06.1964, 05.05.2006, 09.05.2008, 02.05.2019
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. juli 2026

Oppdragsnummer
65-0162/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teisenveien 43, 0666 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Hanan Abbas Al-Sammarraie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6598312
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Borettslag har oppusset alle bader i 2018

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke noe om det

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0162/26

Teisenveien 43
0666 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1959
BRA:	24 m^2
BRA-i:	24 m^2
Rapportdato:	22.7.2026 (Gyldig til 22.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	6	0	3

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Teisenveien 43
0666 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er skader og fuktsvellinger i innredning
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - skade på fliser etter borhull
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- gamle borhull somikle er tilstrekkelig tettet i våtsone
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- eier har ikke svart
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke foretatthull mot dusj

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er fra 2009 og er over 10 år. Det anbefales å kjøpe nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.7.2026

Rapportdato
22.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hanan Abbas Al-Sammarraie**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Teisenveien 43, 0666 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	138	Bruksnr:	54	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	71	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	**24**	**24** Romfordeling: Gang, stue/kjøkken og bad.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**24**	**24**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Boder var låst under befaring og leietager hadde ikke tilgang til disse men iht tidligere salg:
Boligen disponerer 1 kjellerbod og 1 bod i 3. etg. bodene er på ca 1,5 m² og ca. 2 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er fra 2005.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**
Resultat skjevhetsmåling	
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.	
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra IKEA med tre imiterte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er skader og fuktsvellinger i innredning.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med tre imiterte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det flis på vegg, og innredningen omfatter kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap samt integrert platetopp og stekeovn. Det er påvist fukt/skader i tilknytning til benkeplate og innredning. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskade på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Type avtrekk	**Mekanisk, Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

Det er kullfilter over stekesonen og mekanisk avtrekk fra rommet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukkingsapparat er fra 2009 og er over 10 år. Det anbefales å kjøpe nytt.

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige anlegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast, og innvendige anlegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, ettersom bygget har flere boenheter.

6.6 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige anlegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.7 Elektrisk

Beskrivelse
Sikringsskap i felles låst rom ute i felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Ikke kontrollerbart**
Dør var låst og ikke mulig å inspisere.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Leietager har bebodd leiligheten.	
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**
Leietager har bebodd leiligheten.	

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles, låst rom ute i felles gang. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring for elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse var ikke kontrollerbar da døren var låst. Manglende dokumentasjon medfører at anleggets tilstand og eventuelle avvik ikke kan bekreftes, og det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ikke kontrollert**
Eier har ikke svart.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Det er ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Eier har ikke besvart om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen, og dette forholdet er derfor ikke kontrollert.

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ukjent**
Eier har ikke svart.	
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår. Eier har ikke gitt opplysninger om eventuelle funksjonsfeil. På grunn av alderen må det påregnes at anlegget kan få funksjonssvikt eller lekkasjer, og utskifting eller oppgradering kan bli nødvendig på sikt.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

6.12 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, åpen dusj, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er utført arbeider på badet men selger har ikke oversendt noe dokumentasjon på arbeidene. Vannlås i sluket er fra 2017 og alder på badet settes til dette.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på fliser etter borhull

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Veggene på badet er flislagt. Det er registrert eldre borhull i vegg i dusjsonen, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak flisene og videre til bakenforliggende konstruksjon. Videre er det plassert dør i våtsonen med materiale som er uegnet for slik plassering, hvilket øker faren for fukt- og vannskader over tid. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det på sikt oppstå fuktinntrengning og skader i vegg- og bakenforliggende konstruksjon.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse, Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Gamle borhull somikle er tilstrekkelig tettet i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommet har plastsluk med tettesjikt bestående av banemembran og smøremembran under flis, begge med ukjent utførelse. Det er påvist borhull i våtsone hvor bakenforliggende konstruksjon er synlig gjennom membranen, forholdet som gir fare for fuktskade. Dersom avviket ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi følgeskader over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med åpen dusj, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det ble registrert skader på utstyr og innredning. Registrerte skader bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå videre forringelse av utstyr og innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Siden det kun vegg ved dør som ikke er massiv ble hull tatt der.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er foretatt hulltaking i vegg ved dør, da dette var eneste ikke-massive vegg tilgjengelig for undersøkelse. Hulltakingen ble ikke utført mot bruksvannutsatt sone. Ved kontroll ble det målt under 6 vektprosent i vegg, og det ble ikke registrert fukt eller skader, verken ved målingene eller ved visuell kontroll. Målingene ble utført med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon for arbeider utført på badet, herunder dokumentasjon på membran, tettesjikt og fagmessig utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er oppført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet, og den faktiske tilstanden på skjulte konstruksjoner kan derfor være usikker. Ved fremtidige skader kan manglende dokumentasjon også få betydning for eventuell erstatning fra forsikringsselskap.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Sebastian Chodkowski
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: sebastian@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0162/26 . Vår ref.: 0199-1-801 Dato: 22.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	TEISENLØKKA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950266643
Andelseier:	Al-Sammarraie, Hanan Abbas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	801
Adresse:	Teisenveien 43, 0666 OSLO
Andelsnummer:	71
Gnr.	138
Bnr.	54

Borettsinnskudd: Kr. 4 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6598312.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: - Sikringsavtale felleskostnader: 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.

- Felleskostnader: Ordinære felleskostnader øker med 5 % fra juli 2026 (økte sist med 5 % fra mars 2025). Fra juli 2026 øker dugnadstillegg fra kr 50/mnd til kr 100/mnd. Ved dugnadsdeltakelse refunderes tillegget. (Det er 2 årlige dugnader).
- Parkering: 7 faste utleieplasser foran inngangspartiet. Fellesparkering innerst på tomta, el-billading er etablert. Alle biler her, skal til enhver tid være registrert i UNUM sin parkeringsapp https://unum.vestpark.no
- Bod: Alle har egen bod i kjeller eller i 3 etg. over lavblokka. Mulig å leie ekstra bod (kontakt styret/vaktmester). 2 ekstra boder i hver etasje i høyblokka som pt. leies ut for kr 350.
- Vedlikehold: Se siste årsrapport
- Hjemmeside: vibbo.no/teisenlokka. Ved kjøp av leilighet i borettslaget vil ny eier få tilgang til Vibbo, men først når eierskiftet er i orden. Dette er vanligvis 2-3 uker etter overtakelse, men av og til tar det lengre tid. Det anbefales i mellomtiden at nåværende eier legger til ny eier som leietaker eller medboer i god tid før overtakelse, slik at nye eiere får tilgang tidligere. Dette gjøres i Vibbo ved å velge «Min bolig» fra toppmenyen og «Legg til beboer».
- Vaktmester: Oslo Bygg og Vaktmestertjenester AS er borettslagets vaktmester. Kontaktes via styret pr e-post: teisenlokka@styrerommet.no
- Bredbånd: Fiber fra GlobalConnect. Lineær TV kan fås gjennom firmaets samarbeidspartnere
- Låneopptak: Ingen kjente
- Annet: Nabovarsel om mulig bygging på nabotomt syd for borettslaget hvor det i dag er smågarasjer, se https://pilares.no/nybygg/vare-prosjekter/klosterheimveien-1/under-utvikling

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207559687
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,38%
Restsaldo	1 758 256,00
Innfrielsesdato:	30.07.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207709026
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,38%
Restsaldo	23 497 833,00
Innfrielsesdato:	30.05.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207709042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,38%
Restsaldo	9 059 353,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
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: 4 665,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadstillegg (refunderes ved deltakelse på dugnad).	100,00	
Gangvask	150,00	
Nytt bad	400,00	
Felleskostnader	4 015,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 913,-
Annen formue:	24 243,-
Gjeld:	271 077,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207559687
Restsaldo:	13 693,91
Kapitalkostnader:	174,53
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207709026
Restsaldo:	183 310,02

Kapitalkostnader:	1 002,88
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207709042
Restsaldo:	70 676,53
Kapitalkostnader:	511,85
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 267 680,46,-, 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 Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

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/Cristian Rodriguez Rivera, e-post: teisenlokka@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:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 199
TEISENLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISENLØKKA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2026 kl. 18:30, Møterom ved siden av vaskeriet i lavblokka.

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 møtet. 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om utvidelse av kameraovervåking til heiser
7. Tilføyning i Vedtekter
8. Tilføyning i Husordensregler
9. Maling av vaskeriet
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISENLØKKA BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før møtedato og senest 8 dager før.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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

Cristian Rodriguez Rivera er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 557 090 foreslås ført mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. 0199 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Forslag om utvidelse av kameraovervåking til heiser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Heiskostnadene i borettslaget har vært svært høye i styreperioden.

Det er totalt brukt ca. 100.000 kr på heisene, hvorav omtrent 64.000 kr skyldes feilbruk, skadeverk eller stans. Styret vurderer at store deler av disse kostnadene er unødige, og at flere av hendelsene i utgangspunktet kunne vært viderefakturert til de som ikke har brukt heisene som tiltenkt.

Styret ønsker derfor å utvide kameraovervåkingen til også å omfatte heisene.

Overvåkingen vil dekke både innsiden av heisene og området utenfor heisene i 1. etasje. Formålet er å forebygge skadeverk og feilbruk, spesielt i forbindelse med inn og utflytting, samt bidra til reduserte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid. Det vil også gjøre det enklere å følge opp personer som setter fra seg møbler, avfall eller andre gjenstander i fellesarealene.

Styret har innhentet følgende leiepris fra selskapet som allerede leverer kameraovervåking: (Styret vil også få utkjøpsmulighet som vi tar stilling til ved befaring dersom saken godkjennes).

Pris for overvåking av heiser: **2 260 kr per måned, 27 120 kr per år.**

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner overvåking av heisene til en kostnad på 2 260 kr per måned og 27 120 kr per år.

Sak 7

Tilføyning i Vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseier er ansvarlig for skade, feilbruk eller uaktsom bruk av borettslagets fellesanlegg som skyldes andelseier, husstandsmedlemmer, leietakere, gjester eller håndverkere benyttet av disse.

Ved feilbruk eller mislighold, kan borettslaget viderefakturere kostnadene til ansvarlig andelseier.

Der kameraovervåking er etablert som forebyggende tiltak for å redusere skadeverk og feilbruk, kan borettslaget i tillegg kreve dekket en andel av kostnadene knyttet til drift og etablering av overvåkingen. Tilleggsbeløpet kan utgjøre inntil 1/4 av borettslagets til enhver tid årlige kostnader knyttet til kameraovervåking per hendelse.

Styrets innstilling

Saken bør godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent. Tas inn i vedtektene som et nytt punkt 5-3(5).

Sak 8

Tilføyning i Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Heisene skal brukes på en aktsom måte. Feil bruk, overbelastning, blokkering av dører, flytting uten tilstrekkelig sikring eller annen bruk som medfører stans eller skade på heisanlegget kan medføre erstatningsansvar.

Beboere er også ansvarlige for handlinger utført av leietakere, gjester, flyttebyråer og håndverkere de benytter.

Ved feilbruk eller skade vil kostnader til service, reparasjon og oppfølging viderefaktureres ansvarlig andelseier.»

Styrets innstilling

Saken bør godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent. Tas inn i husordensreglene som nytt punkt 9 - Heiser (eksisterende punkt 9 blir punkt 10 osv.)

Sak 9

Maling av vaskeriet

Forslag fremmet av:
Britt Unni Norlemann

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Når blir det malt i vaskeriet

Styrets innstilling

Styrets innstilling til sak innmeldt av Britt Norlemann:

Oppussing av vaskeri.

Styret har innhentet tilbud på maling av gulv, vegger og tak i vaskeriet. Tilbudet er på 70.000 kr inkludert merverdiavgift for ferdigstilt arbeid.

Bakgrunnen for innhentingen av tilbudet er ønske fra beboer om oppgradering av vaskeriet. Styret vurderer imidlertid kostnaden som betydelig, sett opp mot rommets funksjon og dagens tilstand.

Vaskeriet benyttes primært som et funksjonsrom for klesvask og ikke som oppholdsrom. Styret anser derfor vaskeriet for å være i tilfredsstillende stand til dagens bruk, og vurderer at arbeidet kan utsettes noen år til.

Styret anbefaler derfor årsmøtet å avvente gjennomføring av tiltaket på nåværende tidspunkt.

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

- For Maling av vaskeriet
- Mot Maling av vaskeriet

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

1. Fint med info

2. Årsmøtet tar saken til orientering og støtter styrets anbefaling om å avvente tiltaket.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inntil 2 styremedlemmer for 1 og 2 år. Det skal også velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Malin Knap Haagenrud

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

- Magnus Manfelt Nygaard Bergh

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

- Camilla Nilsson
- Daniel Rudi Søvik

Sak 12

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:

- Malin Knap Haagenrud

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

- Magnus Manfelt Nygaard Bergh

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid, styreperioden 2026 - 2027

Borettslaget har gjennom styreperioden hatt en stabil økonomi uten vesentlige eller uforutsette kostnader.

Styrets hovedfokus i perioden har vært å styrke borettslagets økonomi gjennom effektivisering og reduksjon av driftskostnader, samtidig som nødvendig vedlikehold av bygningsmassen har blitt prioritert. Styret har arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, innhente tilbud og planlegge fremtidige tiltak, samt avsette midler til nødvendige arbeider.

I løpet av styreperioden er det gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og 1 HMS-runde. Styret har også gjennomført flere befaringer i forbindelse med vurdering av vedlikehold og innhenting av tilbud fra ulike leverandører.

En betydelig del av styrets arbeid går også med til oppfølging av saker knyttet til brudd på husordensregler og vedtekter. Enkelte seksjoner har i tillegg krevd tett og omfattende oppfølging gjennom året.

Fremleie av bolig og andelseiers ansvar

Styret har i samarbeid med OBOS startet opprydding i ulovlig utleie som vi har formidlet tidligere. Dette har fått konsekvenser for andelseiere som har drevet fremleie uten nødvendig godkjenning. Styret oppfordrer derfor alle til å lese informasjonen nøye og ta kontakt dersom man har vært uheldig og ikke fulgt regelverket. Målet er å rydde opp og få forholdene i orden. Det er langt mer alvorlig å bli avdekket i etterkant, da ulovlig utleie i ytterste konsekvens kan føre til økonomiske krav og tvangssalg av boligen.

Følgende kriterier må være oppfylt for å kunne få godkjent fremleie:

- Andelseier må ha bodd i boligen i minst ett år etter kjøp før utleie kan godkjennes.
- Andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i boligen i minst ett av de to siste årene.

Dersom kriteriene er oppfylt, må det søkes om bruksoverlating via Vibbo.

Utleie av seksjon er begrenset til maksimalt 3 år før man igjen må bo i leiligheten.

Ved forsøk på systematisk utleie vil styret avslå søknaden.

Fra 2020 kom det også nye regler for korttidsutleie i borettslag og sameier, eksempelvis gjennom Airbnb eller Finn.no. I borettslag er korttidsutleie tillatt i maksimalt 30 dager per kalenderår.

Korttidsutleie:
Maksimalt 30 dager per kalenderår. Det skal sendes melding til styret via Vibbo med informasjon om periode, varighet og hvem som skal leie boligen.

Fremleie / bruksoverlating:
Maksimalt 3 år. Søknad sendes via Vibbo under «Min bolig». Velg «Legg til beboer» og deretter «Leietaker». Fyll inn nødvendig informasjon om leietaker, antall personer, eventuelle husdyr og leieperiode. Søknaden sendes automatisk til styret.

Heis

Heiskostnadene i borettslaget har vært høye i styreperioden, særlig som følge av feilbruk, skadeverk og unødige driftsstanser. Styret har derfor fremmet forslag på årsmøtet om utvidelse av kameraovervåkingen til også å omfatte heisene og områdene utenfor heisene i 1. etasje.

Samtidig er det foreslått tillegg i husordensregler og vedtekter for å tydeliggjøre ansvar ved feilbruk, skade eller mislighold av borettslagets fellesanlegg. Forslagene skal bidra til å redusere unødige kostnader, forebygge skadeverk og gjøre det enklere å viderefakturere kostnader til ansvarlige ved dokumentert feilbruk.

Se punkt 6, 7 og 8 i årsmøteinnkallingen.

Oppkobling av vannmåler mot kommunen

Styret har hatt stort fokus på kostnadsbesparelser og mer effektiv drift av borettslaget. I den forbindelse ble det vurdert om borettslaget skulle gå over til målt vannforbruk.

Kostnadene knyttet til vann og avløp har vært høye, og siden borettslaget tidligere ikke hadde vannmåler, beregnet kommunen forbruket ut fra tomteareal. Styret vurderte at beregningsgrunnlaget var høyere enn det faktiske tomtearealet, og dermed også høyere kostnader enn nødvendig.

Etter avslag fra kommunen valgte styret å gå videre med installasjon og oppkobling av vannmåler, da det ble vurdert som sannsynlig at dette ville gi betydelige besparelser over tid.

Før det har gått et helt år vil vi ikke få helt kontroll over hvor godt vi kommer ut av denne innføringen. Under kan dere se utviklingen og besparelsene så langt:

- Ved første avregning fikk vi tilbake kr 89 637.

Radiatorprosjekt

Det er gjennomført omfattende vedlikehold av radiatoranlegget i samtlige seksjoner. Hele anlegget er blitt gjennomspylt, og alle radiatorer har vært koblet fra og renset. I tillegg er termostater og ventiler skiftet ut.

Beboerne fikk samtidig mulighet til å bytte ut egne radiatorer i forbindelse med arbeidet.

Tiltaket har gitt en betydelig forbedring av varmeanlegget. I løpet av vinteren har borettslaget ikke hatt noen utrykninger knyttet til varmetap eller manglende varme hos beboere. Tidligere år har det normalt vært ca. 10 slike hendelser per vinter. Styret vurderer derfor at prosjektet over tid vil bidra til å redusere både driftsproblemer og kostnader.

Oppussing av oppganger

En av de større vedlikeholdspostene i styreperioden har vært oppussing av oppgangene i både Teisenveien 41 A og B, samt høyblokka i Teisenveien 43.

Teisenveien 41 A og B

I oppgangene er vegger, tak og dører malt. Gulvene er blitt renset, gelendre og vinduer er malt der det har vært behov.

Teisenveien 43

I høyblokka har inngangspartiet, postkasseområdet og etasjene fått et betydelig løft og et mer moderne preg. Gulv er skiftet ut, vegger og tak er malt, og dører er enten malt eller oljet. Postkassene er malt og nye skilt er utlevert til beboere.

Ved tidspunktet for skriving av denne rapporten gjenstår fortsatt noe arbeid i enkelte etasjer, men prosjektet forventes ferdigstilt før årsmøtet.

Utskiftning av vinduer

Styret har gjennomført utskiftning av vinduer på vaskeriet og i tekniske rom. Bakgrunnen for tiltaket er vinduenes alder, samt tidligere problemer med frost og vannlekkasjer. Formålet med utskiftningen er å redusere risikoen for fremtidige skader og forbedre byggets vedlikeholdstilstand.

Parkeringsplasser

Asfalten på parkeringsplassen i bakgården var slitt, og deler av området manglet asfalt. Styret valgte derfor å reasfaltere hele området og merke opp parkeringsplassene på nytt. Tiltaket har bidratt til et ryddigere og mer oversiktlig parkeringsområde.

Fellesvaskeri

PayPerWash tok kontakt med borettslaget og informerte om at de ikke lenger ønsket å drifte vaskeriet under den tidligere løsningen. Alternativet var enten at de overtok hele driften og vedlikeholdet, eller at samarbeidet ble avsluttet.

Styret valgte å inngå ny avtale hvor PayPerWash har overtatt full drift og vedlikehold av vaskeriet. Borettslagets eksisterende maskiner ble solgt til selskapet, og det er installert egne vann- og strømmålere som avleses årlig. I tillegg monterte selskapet opp en ny og digital plattform.

Den nye løsningen gir borettslaget mer forutsigbare kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samtidig som avtalen bidrar til å sikre at prisene ikke øker urimelig over tid.

Ved overtakelsen av vaskeriet solgte vi de gamle vaskemaskinene for kr 47 500.

Postkasseskilt:

Postkassene skal se ryddige, fine og like ut. Det er derfor viktig at alle fører samme postkasseskilt og at man ikke klistrer lapper på postkassen.

Styret har varslet alle seksjoner om å følge retningslinjene gitt i temaet i Vibbo “postkasser og skilt”.

Som en del av oppryddingen har styret bestilt opp nytt skilt til beboere og malt alle postkasser.

Radonmåling

Det er gjennomført radonmåling i samtlige seksjoner i 1. og 2. etasje. For å redusere kostnadene for borettslaget har styret selv stått for utlevering, innhenting og innsending av sporfilmer til analyse.

Enkelte seksjoner ga ikke tilgang eller leverte ikke tilbake sporfilmene innen fristen, og disse seksjonene har derfor ikke fått gjennomført godkjent måling.

Det ble kun registrert forhøyede radonverdier i én seksjon. Dette ble utbedret ved å åpne ventilasjonsluke og luftespalte i vindu for å forbedre ventilasjonen.

Utleie av næringsseksjoner

Borettslaget har to næringslokaler som leies ut.

Teisenveien 41C

Hovedlokalet var tidligere utleid til en frisørsalong som gikk konkurs i 2025. Styret fremmet krav om dekning av utestående leieinntekter, men uten å få dekket kravet til tross for prioritert posisjon i saken.

Styret inngikk deretter avtale med en ny leietaker. Den nye leietakeren har selv stått for oppussing av lokalet mot redusert husleie i perioden fra 15. januar til 31. mars. Dette utgjorde totalt 75 dager og et estimert inntektstap på ca. 50.000 kr.

Bakgrunnen for avtalen var styrets ønske om å sikre en langsiktig og stabil leietaker som samtidig ønsket å investere i oppgradering av lokalet og forventes å medføre lite ulemper for beboerne.

Lokalet har fått et betydelig løft, og ordinære leieinntekter løper nå som normalt.

Teisenveien 41C leies ut for 18.500 kr per måned. Dette gir en årlig leieinntekt på 222.000 kr ved fullt år, og en estimert inntekt på ca. 166.000 kr for 2026 som følge av redusert husleie i oppstartsperioden.

Lagerlokalet kjeller oppgang 41 C

Lagerlokalet i kjelleren får husleien KPI-justert 01.01 hvert år.

Lagerlokalet leies av et firma for 5.288 kr/mnd. Dette utgjør en total årlig inntekt på kr 63 456.

Boder til leie

Borettslaget har 24 boder, beboere kan leie. Disse er fordelt på 12 etasjer, med to boder i hver etasje. Utleie og administrasjon av bodene håndteres av styret.

I tilhørende tema i Vibbo finnes oversikt over tilgjengelige boder, samt mulighet for å registrere seg på venteliste for leie.

Per dags dato har styret følgende boder tilgjengelig for utleie:

- 1 bod i 2. etasje, venstre side.
- 1 bod i 3. etasje, høyre side.
- 1 bod i 5. etasje, høyre side.

Vår- og høstdugnad:

Vårdugnad 12.mai:

- Rydding av sykkelstativer, fjerning av hensatte tråsykler m.m.
- Vasking av brannbalkonger.
- Luking av ugress og fjerning av plantevekster langs fasade og kantstein på parkeringsplassene.
- Plukking av søppel.
- Feing av grus og andre rester etter vintersesongen.

30 av 116 seksjoner møtte til vårdugnad

Høstdugnad 30. oktober:

Ble i hovedsak brukt til klargjøring til vintersesongen.

- Vasking av brannbalkongene langs fasaden over hovedinngangen på høyblokka.
- Vasking av postkassestativ
- Raking av løv.

10 av 116 seksjoner møtte til høstdugnad

Ny strømavtale med Norgespris

Styret har hatt stort fokus på kostnadsbesparelser og mer effektiv drift av borettslaget. I den forbindelse ble det vurdert at overgang til Norgespris ville være fornuftig for oss.

Nedenfor vises besparelsene etter overgangen til Norgespris.

Oktober – 5 403 kr

November – 19 087 kr

Desember – 21 691 kr

Januar – 61 411 kr

Februar – 54 346 kr

Mars – 31 204 kr

Økning av felleskostnader i 2026

Som følge av den økonomiske situasjonen og generelle kostnadsøkninger, spesielt fra kommunen og faste leverandører, ser styret det som nødvendig å justere felleskostnadene.

For å sikre forsvarlig drift og mulighet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, vil styret øke felleskostnadene med 5 % fra 1. juli 2026.

Grønn gruppe

Representanter fra styret og engasjerte beboere samarbeider om å videreutvikle uteområdene våre. Det ses på løsninger for beplantning som både forskjønner området og samtidig tåler solforholdene.

Beboere som ønsker å bidra eller engasjere seg i dette arbeidet, kan melde interesse ved å sende en henvendelse via temaet «Felles uteområder» i Vibbo.

Sosialt i borettslaget

Det er viktig at beboere opplever tilhørighet til borettslaget, og at man blir kjent med hverandre. Gode naboforhold, trivsel og gjensidig toleranse er verdier som bidrar til et trygt og velfungerende bomiljø, og som vi alle har et ansvar for å ivareta.

Husk at Vibbo har funksjoner for beboere, som grupper, oppslag og arrangementer.

Vibbo

Vibbo er borettslagets primære informasjonsplattform, hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon er tilgjengelig. Registrering i Vibbo er en forutsetning for å bo i borettslaget.

Styret arbeider kontinuerlig med å forbedre driften gjennom utvikling av rutiner og økt bruk av digitale løsninger. Vibbo benyttes som hovedkanal for informasjon til beboerne, mens Styrerommet brukes som arbeidsverktøy for styret.

For å sikre god informasjonsflyt er det viktig at alle følger med på publisert informasjon og holder kontaktopplysninger oppdatert. Dette inkluderer også registrering av medboere og leietakere.

All kontakt med styret skal skje via Vibbo. Det er viktig at henvendelser sendes inn under riktig tema, slik at saken behandles av riktig person og responstiden reduseres. Dersom man har flere spørsmål, skal det sendes én henvendelse per sak slik at spørsmålene havner hos riktig person.

Økonomi og handlingsplan

Prosjekter og standard vedlikehold gjennomført i styreperioden:

- Ny strømavtale med Norgespris.
- Oppussing av oppgang 43.
- Oppussing av oppgang 41 A og B.

- Postkasseoppgradering.
- Radonmåling.
- VVS-prosjekt/rehabilitering.
- Radiatorvedlikehold.
- Reasfaltering og oppmerking av parkeringsplasser.
- Utskiftning av vinduer på vaskeri og teknisk rom.
- Montering av strøm og vannmåler i vaskeriet.
- Oppkobling av vannmåler på hovedvanninntaket og hovednæringsseksjonen.
- Nye veggmonterte brannslokkingsapparater.
- Nye utemøbler.
- Ekstra innbetaling på det minste lånet med 50".

Prosjekter planlagt igangsatt i 2026–2027

- Vurdering av tilstand på balkonger, evt innhente pris og prioritere viktigheten.
- Utbedring av skader på såle ved utgangsdører oppgang 41A og B.

Prosjekter som vurderes

- Beplantningsplan.
- Utskiftning av belysning i alle oppganger.

Mvh

Styret i Teisenløkka Borettslag.

Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Teisenløkka 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, 4. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TEISENLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266643, KLIENTNR. 199

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.		**2 849 308**	**1 865 054**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		557 090	1 391 734
Tilbakeføring av avskrivning	15	267 599	267 599
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-711 700	-672 163
Innsk. øremerk. bankkto		-2 720	-2 916
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**110 269**	**984 254**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 959 577**	**2 849 308**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 828 601	3 018 766
Kortsiktig gjeld		-869 023	-169 458
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 959 577**	**2 849 308**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 894 160	6 536 276	6 934 000	6 973 000
Vaskeri	3	96 721	86 682	75 000	35 000
Ladeinntekter el-bil		12 672	2 099	5 000	25 000
Andre inntekter	4	32 885	11 806	10 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 036 438**	**6 636 863**	**7 024 000**	**7 038 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-45 825	-48 070	-50 000	-50 000
Styrehonorar	6	-325 000	-260 000	-275 000	-340 000
Avskrivninger	15	-267 599	-267 599	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	7	-11 625	-10 500	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-147 260	-141 595	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar		-29 278	-21 882	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 726 817	-406 126	-1 600 000	-2 065 000
Forsikringer		-252 369	-222 504	-260 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-809 492	-742 965	-815 000	-775 000
Energi/fyring	10	-359 978	-389 726	-450 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-4 258	-6 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-698 443	-788 612	-773 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 673 685**	**-3 303 838**	**-4 678 000**	**-5 237 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 362 752**	**3 333 025**	**2 346 000**	**1 801 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 128	77 814	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 911 790	-2 019 105	-2 000 000	-2 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 805 662**	**-1 941 291**	**-1 980 000**	**-1 980 000**
ÅRSRESULTAT		**557 090**	**1 391 734**	**366 000**	**-179 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		557 090	1 391 734		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 138 664	13 138 664
Tomt		172 341	172 341
Andre varige driftsmidler	15	287 725	555 324
Øremerkede bankinnskudd		118 242	104 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 716 972**	**13 970 749**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 716	0
Forskuddsbetalte kostnader		148 544	0
Driftskonto OBOS-banken		574 938	607 833
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		3 102 403	2 410 933
SUM OMLØPSMIDLER		**3 828 601**	**3 018 766**
SUM EIENDELER		**17 545 572**	**16 989 515**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	16	-18 749 050	-19 306 140
SUM EGENKAPITAL		**-18 737 450**	**-19 294 540**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 751 100	35 462 800
Borettsinnskudd	18	553 600	553 600
Annen langsiktig gjeld	19	109 299	98 197
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 413 999**	**36 114 597**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		858 654	158 528
Påløpte renter		9 769	10 930
Annen kortsiktig gjeld	20	600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**869 023**	**169 458**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 545 572**	**16 989 515**
Pantstillelse	21	49 681 200	49 094 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Teisenløkka Borettslag

Cristian Rodriguez Rivera /s/ Kirsten Oredsen /s/ Antonio Nunez Riquelme /s/

Malin Knap Haagenrud /s/ Camilla Margareta Nilsson /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

Felleskostnader	5 828 079
Nytt bad	518 000
Forretningslokale	261 619
Gangvask	194 250
Ekstra bod	58 302
Parkering	16 660
Dugnad	12 450
Renhold	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 894 160**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	96 721
SUM VASKERI	**96 721**

NOTE 4
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	25 437
Lokale	3 748
Nøkler	3 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 885**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 825
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 825**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-325 000
SUM STYREHONORAR	**-325 000**

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 625**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-516 158
Drift/vedlikehold VVS	-739 082
Drift/vedlikehold elektro	-3 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-317 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 061
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 641
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	391
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 394
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 726 817**

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-487 195
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-809 492**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-359 978
SUM ENERGI / FYRING	**-359 978**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 445
Diverse utstyr	-338
Lyspærer og sikringer	-14 814
Vaktmestertjenester	-211 062
Vakthold	-113 227
Renhold ved firmaer	-244 004
Snørydding	-48 075
Gressklipping	-9 950
Andre driftskostnader	-2 846
Nettkostnader	-6 535
Kontingenter	-23 200
Bank- og kortgebyr	-2 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-698 443**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	41
SUM FINANSINNTEKTER	**106 128**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-108 807
Pantegjeldsrenter	-1 293 345
Pantegjeldsrenter	-509 638
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 911 790**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 086 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	10 051 864
SUM BYGNINGER	**13 138 664**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	1 110 481	
Tilgang 2022	68 750	
Avskrevet tidligere	-839 035	
Avskrevet i år	-170 098	
		170 098
Ladebokser el-bil		
Tilgang 2022	86 874	
Avskrevet tidligere	-52 125	
Avskrevet i år	-17 375	
		17 374
Parkeringsplass		
Tilgang 2022	300 000	
Avskrevet tidligere	-180 000	
Avskrevet i år	-60 000	
		60 000
Uteplass		
Tilgang 2023	100 630	
Avskrevet tidligere	-40 252	
Avskrevet i år	-20 126	
		40 252
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**287 724**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-267 599**

NOTE 16
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 markeds-prisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 429 232	
Nedbetalt i år	175 008	
		-1 895 760
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2018	-29 583 000	
Nedbetalt tidligere	5 682 577	
Nedbetalt i år	256 417	
		-23 644 006
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2018	-11 627 432	
Nedbetalt tidligere	2 135 823	
Nedbetalt i år	280 275	
		-9 211 334
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 751 100**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-586 900
Nedbetalt tidligere	40 700
Økt 2008	-7 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-553 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-109 299
TOTALT	**-109 299**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-600**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	553 600
Pantelån	34 751 100
TOTALT	**35 304 700**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	13 138 664
Tomt	172 341
TOTALT	**13 311 005**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 199 **Selskapsnavn:** TEISENLØKKA 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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for TEISENLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266643
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:30, Møterom ved siden av vaskeriet i lavblokka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før møtedato og senest 8 dager før.

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

2. 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:**
> Cristian Rodriguez Rivera er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Manfelt Nygaard Bergh og Klaus Hanssen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. 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.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 557 090 foreslås ført mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag om utvidelse av kameraovervåking til heiser

Heiskostnadene i borettslaget har vært svært høye i styreperioden.

Det er totalt brukt ca. 100.000 kr på heisene, hvorav omtrent 64.000 kr skyldes feilbruk, skadeverk eller stans. Styret vurderer at store deler av disse kostnadene er unødige, og at flere av hendelsene i utgangspunktet kunne vært viderefakturert til de som ikke har brukt heisene som tiltenkt.

Styret ønsker derfor å utvide kameraovervåkingen til også å omfatte heisene.

Overvåkingen vil dekke både innsiden av heisene og området utenfor heisene i 1. etasje. Formålet er å forebygge skadeverk og feilbruk, spesielt i forbindelse med inn og utflytting, samt bidra til reduserte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid. Det vil også gjøre det enklere å følge opp personer som setter fra seg møbler, avfall eller andre gjenstander i fellesarealene.

Styret har innhentet følgende leiepris fra selskapet som allerede leverer kameraovervåking: (Styret vil også få utkjøpsmulighet som vi tar stilling til ved befaring dersom saken godkjennes).

Pris for overvåking av heiser: 625 kr per måned, 7 500 kr per år.

Styret har presset leverandøren på pris for den samlede tjenesteleveransen og mener dette er en svært god avtale. Kjøp av egne kameraer ville hatt en tilbakebetalingstid på om lag 12 år før investeringen hadde lønnet seg.

Godkjenning av utvidelsen vil medføre en total kostnad for kameraovervåkning på 121 000 kr per år.

Styrets innstilling
Saken bør godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner overvåking av heisene til en kostnad på 625 kr per måned og 7500 kr per år.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme**

7. Tilføyning i Vedtekter

Andelseier er ansvarlig for skade, feilbruk eller uaktsom bruk av borettslagets fellesanlegg som skyldes andelseier, husstandsmedlemmer, leietakere, gjester eller håndverkere benyttet av disse.

Ved feilbruk eller mislighold, kan borettslaget viderefakturere kostnadene til ansvarlig andelseier.

Der kameraovervåking er etablert som forebyggende tiltak for å redusere skadeverk og feilbruk, kan borettslaget i tillegg kreve dekket en andel av kostnadene knyttet til drift og etablering av overvåkingen.

Tilleggsbeløpet kan utgjøre inntil 1/4 av borettslagets til enhver tid årlige kostnader knyttet til kameraovervåking per hendelse.

Styrets innstilling
Saken bør godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent. Tas inn i vedtektene som et nytt punkt 5-3(5).
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Tilføyning i Husordensregler

«Heisene skal brukes på en aktsom måte. Feil bruk, overbelastning, blokkering av dører, flytting uten tilstrekkelig sikring eller annen bruk som medfører stans eller skade på heisanlegget kan medføre erstatningsansvar.

Beboere er også ansvarlige for handlinger utført av leietakere, gjester, flyttebyråer og håndverkere de benytter.

Ved feilbruk eller skade vil kostnader til service, reparasjon og oppfølging viderefaktureres ansvarlig andelseier.»

Styrets innstilling
Saken bør godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent. Tas inn i husordensreglene som nytt punkt 9 - Heiser (eksisterende punkt 9 blir punkt 10 osv.)
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Maling av vaskeriet

Fremmet av: Britt Unni Norlemann

Når blir det malt i vaskeriet

Styrets innstilling
Styrets innstilling til sak innmeldt av Britt Norlemann:

Oppussing av vaskeri.

Styret har innhentet tilbud på maling av gulv, vegger og tak i vaskeriet. Tilbudet er på 70.000 kr inkludert merverdiavgift for ferdigstilt arbeid.

Bakgrunnen for innhentingen av tilbudet er ønske fra beboer om oppgradering av vaskeriet. Styret vurderer imidlertid kostnaden som betydelig, sett opp mot rommets funksjon og dagens tilstand.

Vaskeriet benyttes primært som et funksjonsrom for klesvask og ikke som oppholdsrom. Styret anser derfor vaskeriet for å være i tilfredsstillende stand til dagens bruk, og vurderer at arbeidet kan utsettes noen år til.

Styret anbefaler derfor årsmøtet å avvente gjennomføring av tiltaket på nåværende tidspunkt.

> ✗ **Ikke vedtatt. 1 stemte for oppussing av vaskeriet**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Fint med info
>
> Forslag til vedtak 2:
> Årsmøtet tar saken til orientering og støtter styrets anbefaling om å avvente tiltaket.

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340.000.

Styrets innstilling
Saken bør godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inntil 2 styremedlemmer for 1 og 2 år. Det skal også velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Malin Knap Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Malin Knap Haagenrud

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Manfelt Nygaard Bergh

Følgende stilte til valg:
Magnus Manfelt Nygaard Bergh

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Nilsson
Daniel Rudi Søvik

Følgende stilte til valg:
Camilla Nilsson
Daniel Rudi Søvik

12. 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:
Malin Knap Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Malin Knap Haagenrud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Manfelt Nygaard Bergh

Følgende stilte til valg:
Magnus Manfelt Nygaard Bergh

13. Valg av valgkomité

Rollen er å finne kandidater til neste års generalforsamling

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Klaus Hanssen
Daniel Rudi Søvik

Følgende stilte til valg:
Klaus Hanssen
Daniel Rudi Søvik

HUSORDENSREGLER FOR TEISENLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. november 2001
med endringer 29.05.2002, 23.05.2006, 04.06.2008, 04.06.2009, 19.05.2014, 27.05.2015, 25.05.2016, 31.05.2021, 25.05.2023, 29.05.2024 og 26.05.2026.

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

1. INNLEDNING

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

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

2. BRANNFORSKRIFTER

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

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

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

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

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

3. BADEROM

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

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

4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE

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

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

5. DYREHOLD

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

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

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

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

6. DØRER – KAMERAOVERVÅKING

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

Det er meget viktig av alle følger reglene for låsing av dører da dette kan forhindre innbrudd.

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

7. TV OG INTERNETT

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

8. ELEKTRO

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

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsvifter til borettslagets ventilasjonsanlegg.

9. HEISER

Heisene skal brukes på en aktsom måte. Feil bruk, overbelastning, blokkering av dører, flytting uten tilstrekkelig sikring eller annen bruk som medfører stans eller skade på heisanlegget kan medføre erstatningsansvar.

Beboere er også ansvarlige for handlinger utført av leietakere, gjester, flyttebyråer og håndverkere de benytter.
Ved feilbruk eller skade vil kostnader til service, reparasjon og oppfølging viderefaktureres ansvarlig andelseier.

10. BODER

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

Kjeller- og loftsboder må holdes rene av beboerne selv. Det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende væsker i bodene.
Beboer er ansvarlig for at boden i kjeller og på loft til enhver tid er låst.

11. FELLESAREALER UTE

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

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

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

12. SØPPEL OG RENHOLD

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

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

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

Felles korridorer, heiser, heisrom og trapperom blir rengjort en til to ganger pr uke. Hensetting av søppelposer, sko og alt annet utenfor entredøren er ikke tillatt. Alt kan fjernes og kastes uten varsel. Det er heller ikke tillatt å hensette bygningsmaterialer/søppel i korridoren i forbindelse med oppussing.
Beboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker, biller etc. i leilighetene. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren omgående og for egen regning gjøre det som er nødvendig for å fjerne disse, og ellers rette seg etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke gjøres, har styret rett til å iverksette nødvendige tiltak for beboeres regning - herunder gassing av leiligheten(e).

13. FELLESVASKERIET

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

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

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

Lukk igjen vinduene og slukk lyset etter bruk.

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

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

14. LUFTING OG RADIATORER

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

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

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

15. PARKERING OG SYKKELPARKERING

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

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

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

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

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via www.portal.charge365.noog koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det ''plug and play''. Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret.
Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person til stede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.
For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet.

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

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

16. RO OG ORDEN
Det skal være ro i borettslaget fra kl. 22.00 til 06.00.
Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

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

Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring og lignende skal ikke startes før kl. 08.00 og ikke foregå etter kl. 19.00. Vedlikeholdsarbeid som strekker seg over flere dager skal varsles ved oppslag i forkant av arbeidene. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

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

17. STYRET

Styret skal sørge for vedlikehold av borettslaget, og sørge for at den daglige driften av borettslaget ivaretas. Styret er også ansvarlig for borettslagets økonomi.
Informasjon fra styret vil jevnlig oppdateres og postes på borettslagets egen beboerside på Vibbo. Vibbo blir brukt som borettslagets hoved kommunikasjonskanal både til styret fra beboerne og motsatt.
På Vibbo vil man også finne nyttig informasjon om sin bolig, man har mulighet til å kontakte styret, oppslag med viktig informasjon om borettslaget og man har også mulighet til å dele innlegg med andre beboere.
Vibbo fungerer som en komplett beboerportal hvor det skal være enkelt å finne frem til alt du trenger å vite om borettslaget.
Beboerne oppfordres til å følge med på Vibbo for å holde seg oppdatert da det kan være viktig informasjon som sendes ut.

18. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER

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

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.
Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

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

19. NÆRINGSLOKALET

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

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

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

20. DUGNADSKOMPENSASJON

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.
Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.
Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad, bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

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

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

VEDTEKTER

for Teisenløkka borettslag org nr 950 266 643
vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006 med endringer
4. juni 2008, 6. juni 2013, 26. mai 2020, 7. juni 2022, 25. mai 2023 og 26. mai 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen (kjøperen) godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk (tidligere framleie)

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Laderett

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, 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) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

(5) Andelseier er ansvarlig for skade, feilbruk eller uaktsom bruk av borettslagets fellesanlegg som skyldes andelseier, husstandsmedlemmer, leietakere, gjester eller håndverkere benyttet av disse. Ved feilbruk eller mislighold, kan borettslaget viderefakturere kostnadene til ansvarlig andelseier. Der kameraovervåking er etablert som forebyggende tiltak for å redusere skadeverk og feilbruk, kan borettslaget i tillegg kreve dekket en andel av kostnadene knyttet til drift og etablering av overvåkingen. Tilleggsbeløpet kan utgjøre inntil 1/4 av borettslagets til enhver tid årlige kostnader knyttet til kameraovervåking per hendelse.

6. Felleskostnader (tidligere husleie) og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 (tidligere oppsigelse)

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

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

7-3 Fravikelse (utkastelse)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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

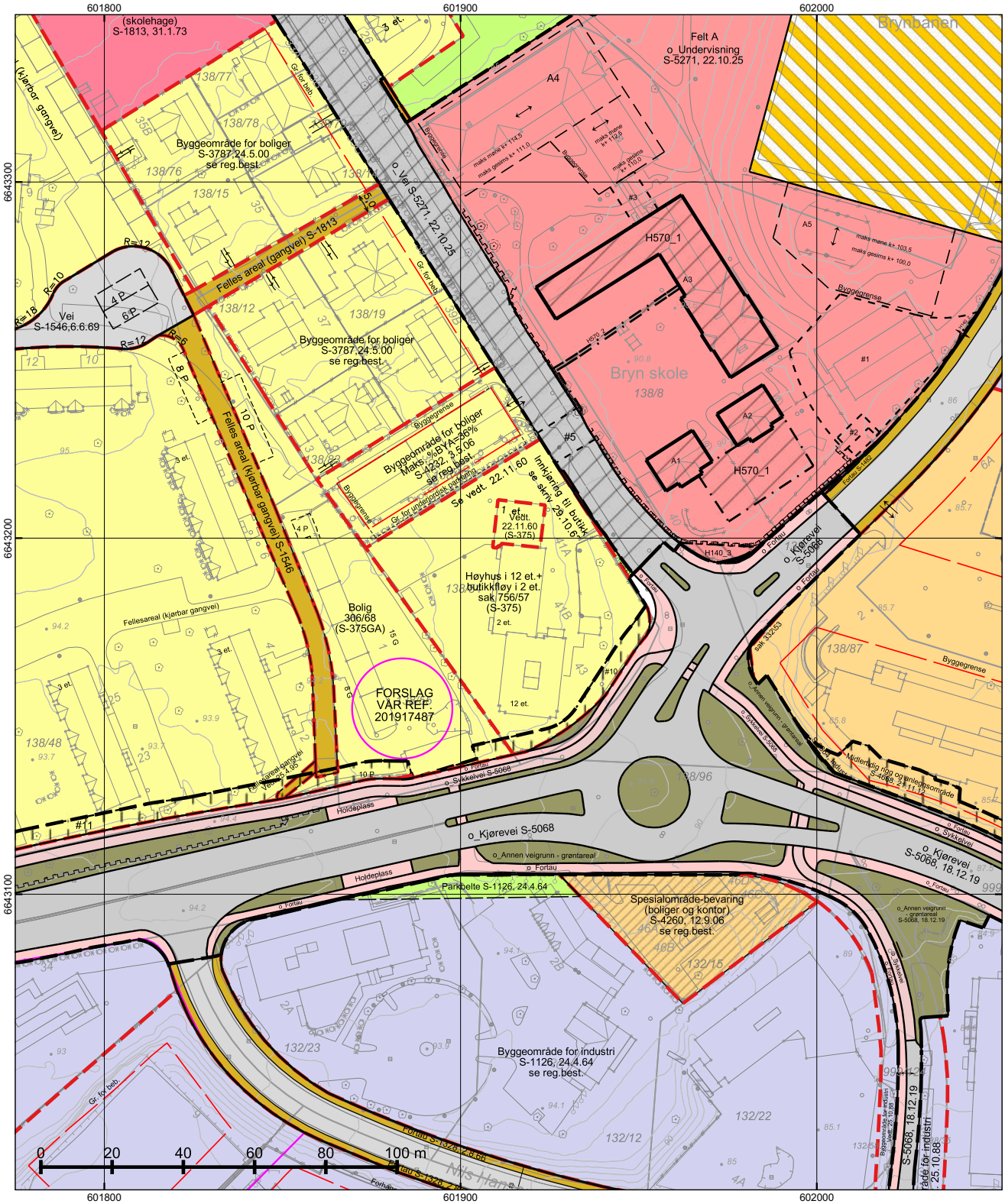
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

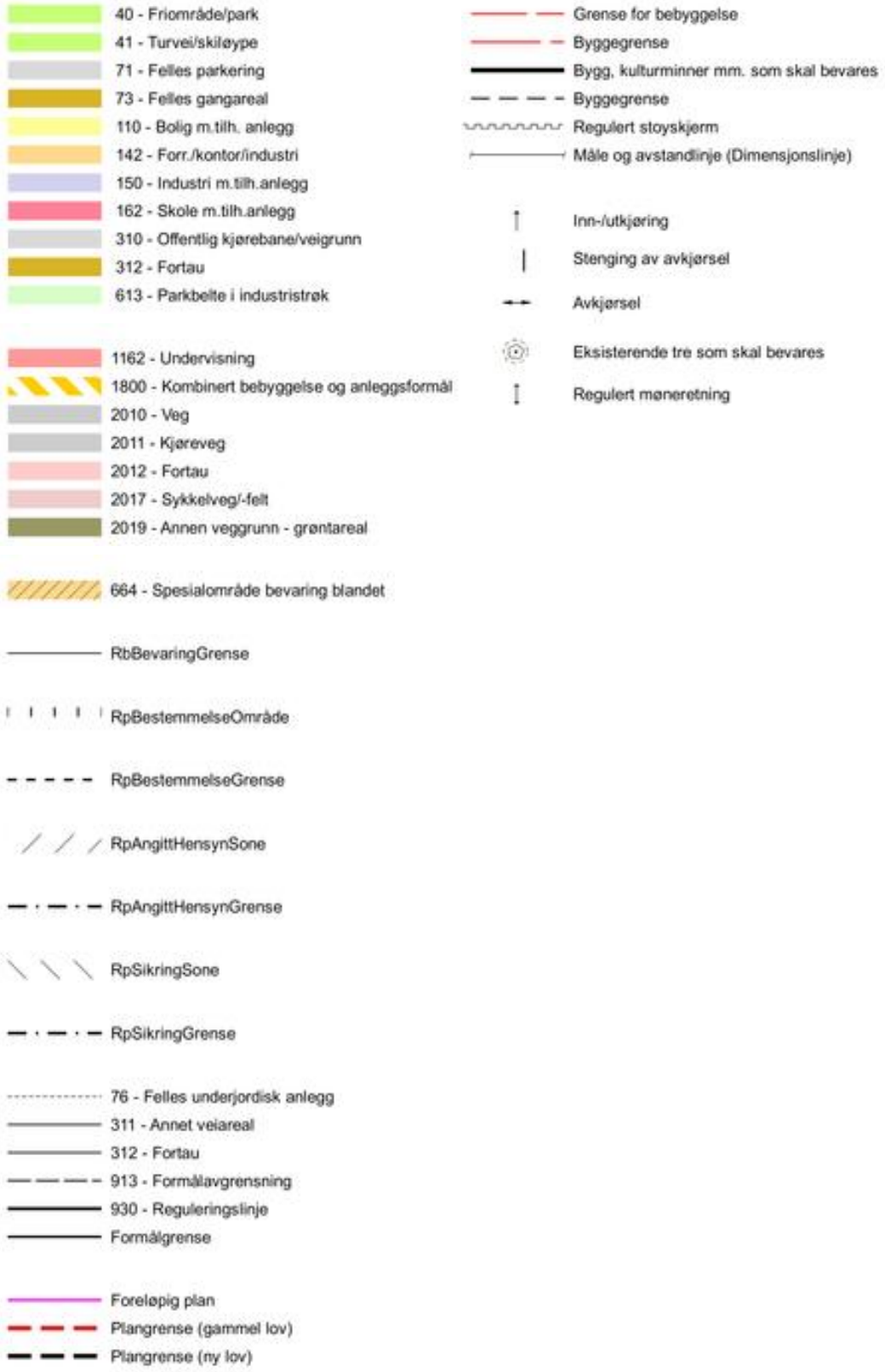
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

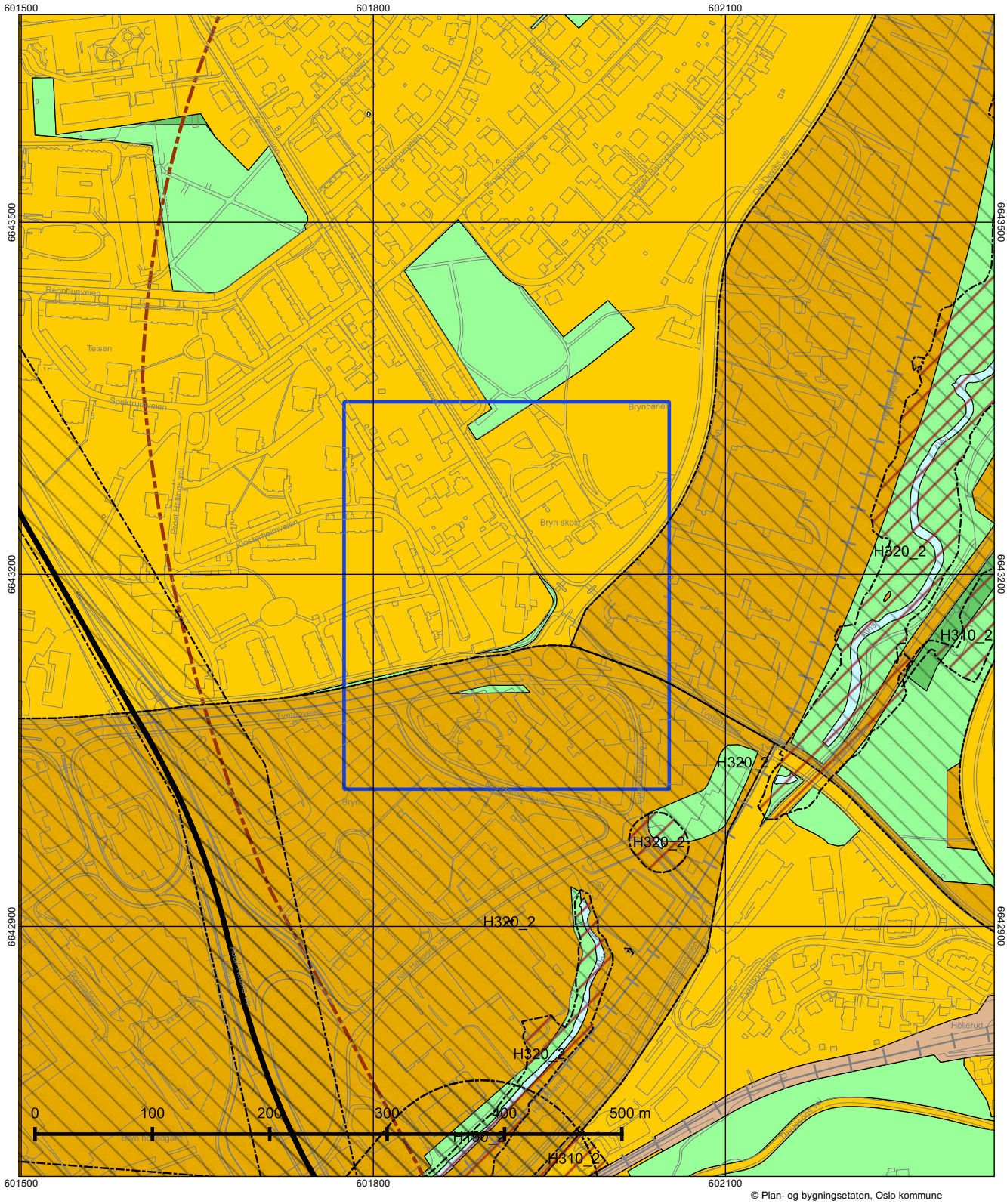
PlottID/Best.nr: 232895/ 86536666
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP
Adresse: TEISENVEIEN 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 138/54

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: 21.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232895/86536666
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 * 417260

KOPI

Oslo, den 17. jun. 1964.

FERDIGATTEST

IS/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 138, bnr. 54, Teisenveien 41-43.

Journalnr.
53/2194.

Arbeidets art
Boligblokk m/butikklokale.

Avsluttende synsforretning
9.6.1964.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggemester
Ark.ne Rinnan og Tveten, Torggata 17.

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, Kr. Augustsgate 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ivar Stensrud

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bademiljø Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 09052008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200712794-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEISENVEIEN 43	Eiendom:	138/54/0/0
Tiltakshaver:	Teisenveien borettslag	Adresse:	Teisenveien 43, 0666 OSLO
Søker:	Bademiljø Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - TEISENVEIEN 43

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 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
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjørn Meling - Saksbehandler
Jannike Nilsen - for enhetsleder Tine Aagesen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 02.05.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201719082-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Skramstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEISENVEIEN 41 A-B OG 43	Eiendom:	138/54/0/0
Tiltakshaver:	TEISENLØKKA BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Teisenveien 41 A-B Og 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av bad i 108 leiligheter, mottatt 02.04.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719082			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje			13/2
Plan 2. etasje			13/3
Plan 3. etasje			13/4
Plan 4. etasje			13/5
Plan 5. etasje			13/6
Plan 6. etasje			13/7
Plan 7. etrasje			13/8
Plan 8. etasje			13/9
Plan 9. etasje			13/10
Plan 10. etasje			13/11
Plan 11. etasje			13/12

Plan 12. etasje			13/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

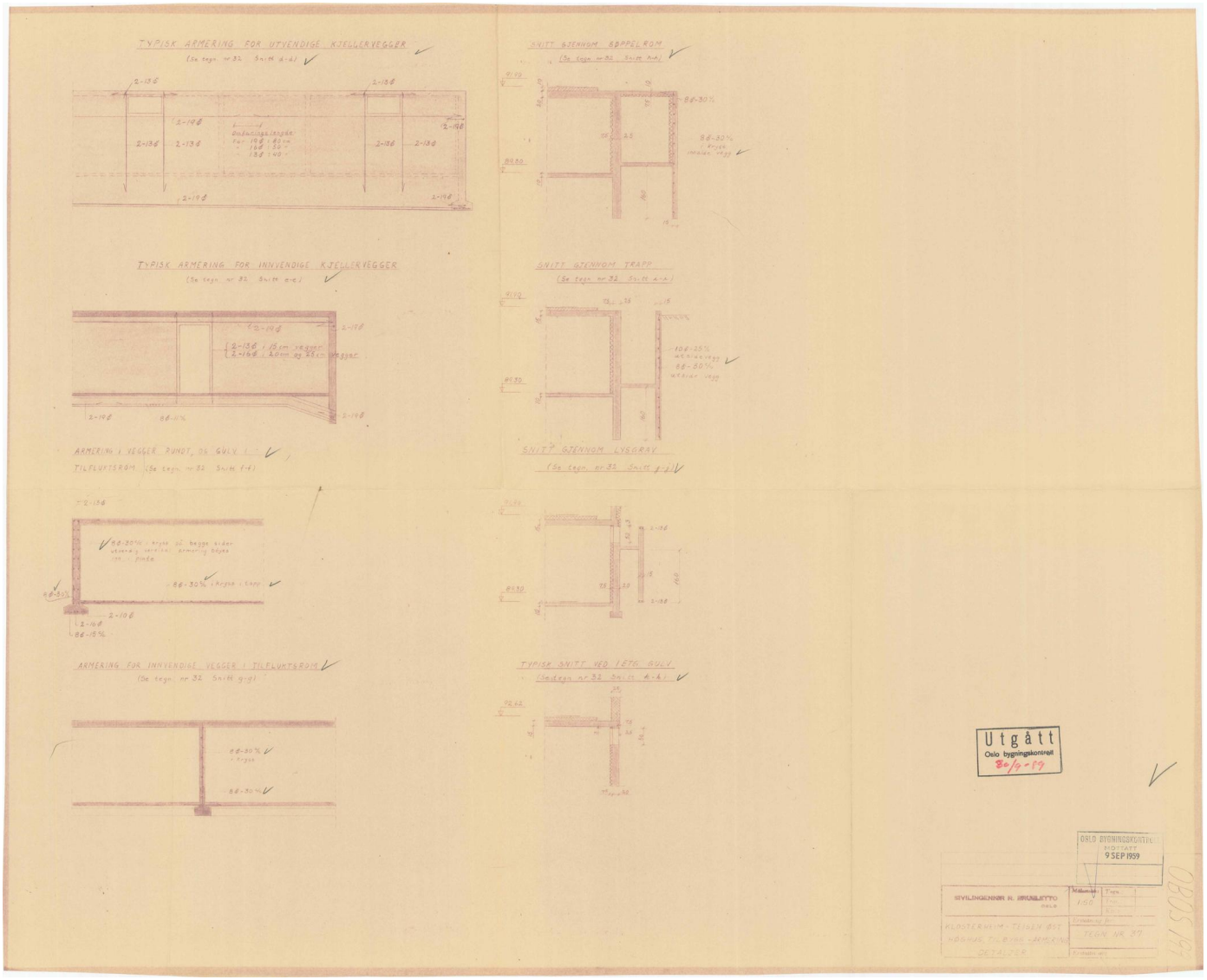
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

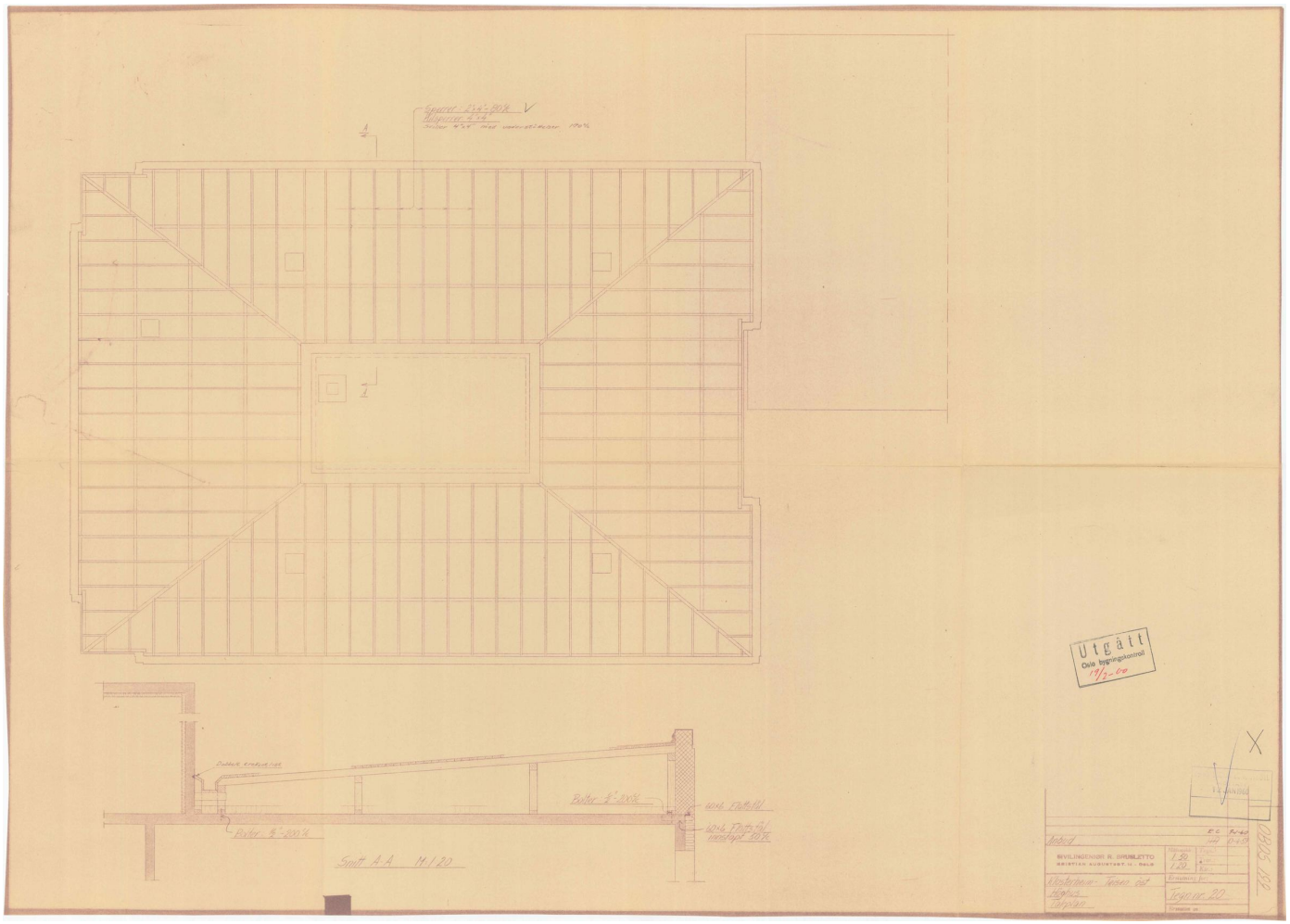
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

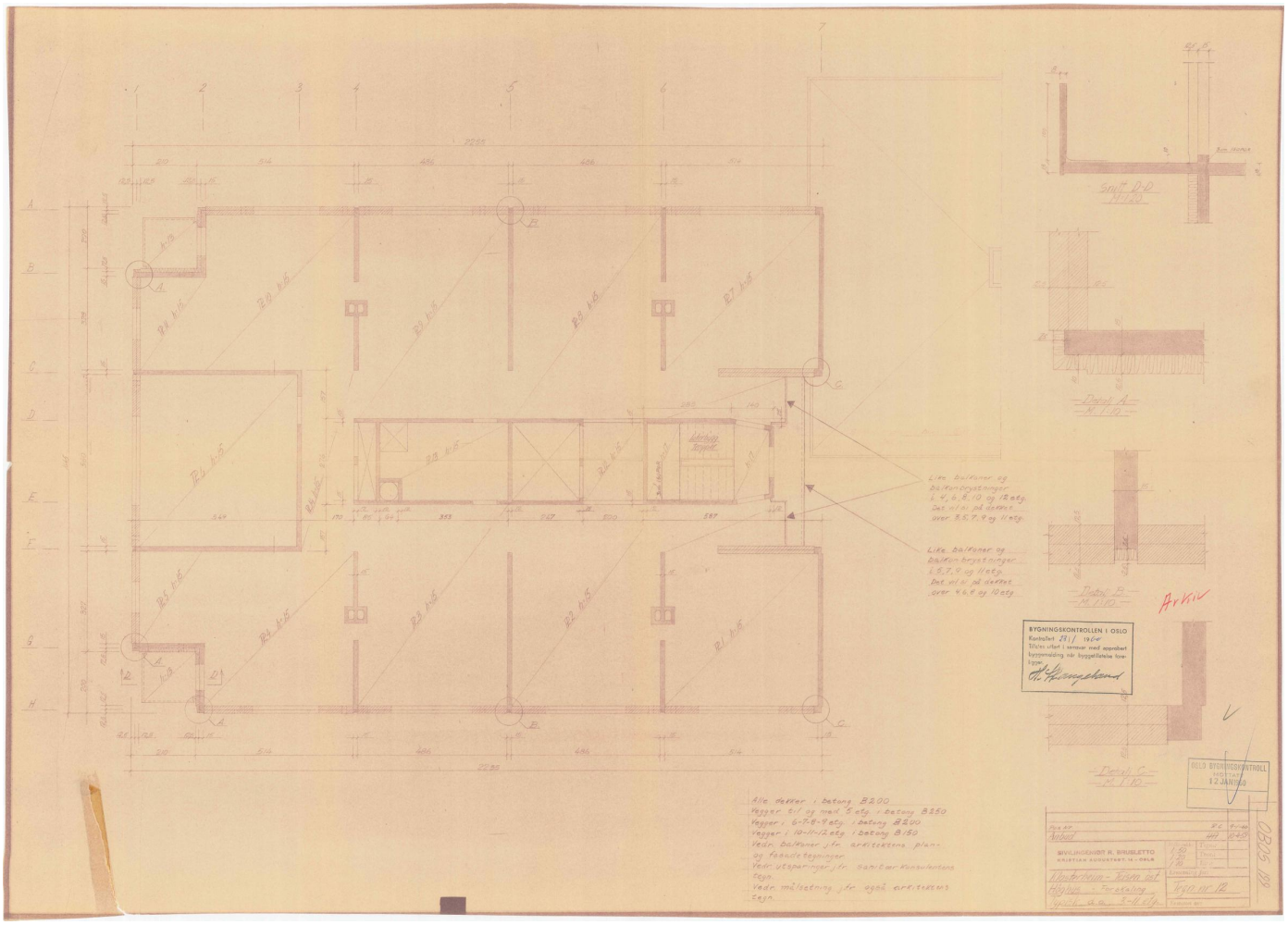
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2019 av:

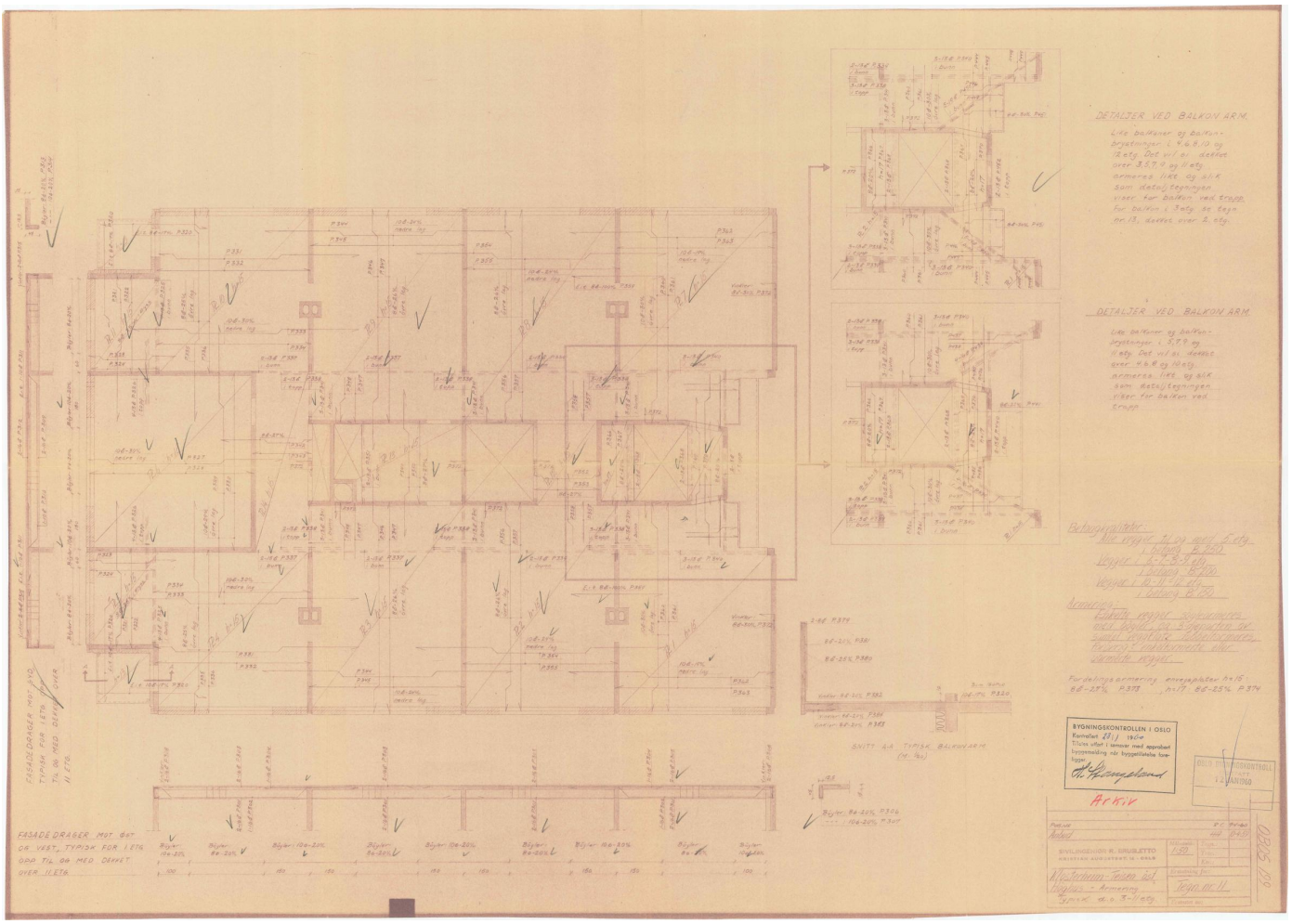
Astrid Skramstad - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder

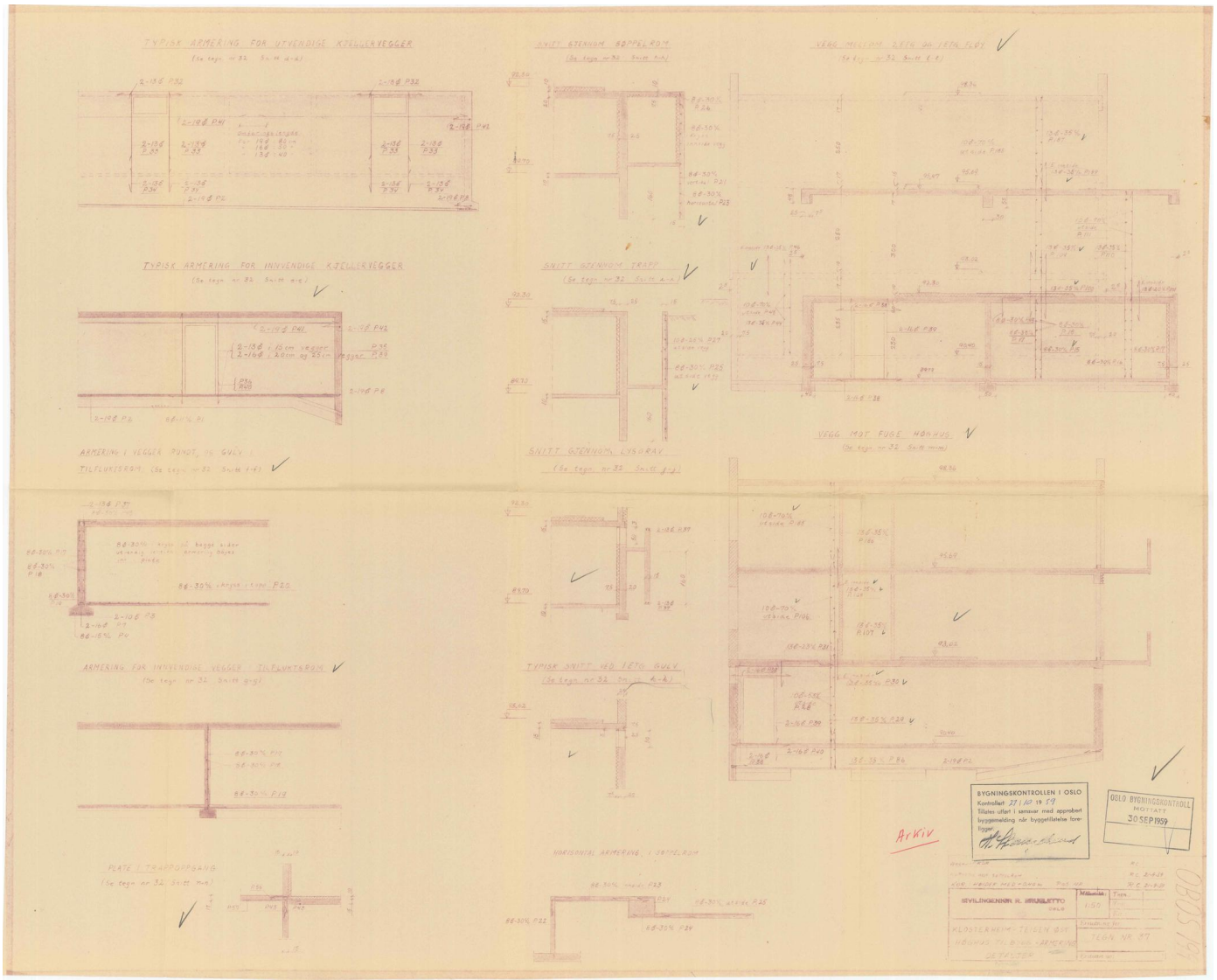
Kopi til:
TEISENLØKKA BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, teisenlokka@styrerommet.net


TYPISK ARMERING FOR UTVENDIGE KJELLERVEGGER
(Se tegn. nr 32 Snitt d-d)
SNITT GJENNOM DOPPELROM
(Se tegn. nr 32 Snitt h-h)
TYPISK ARMERING FOR INNVENDIGE KJELLERVEGGER
(Se tegn. nr 32 Snitt e-e)
SNITT GJENNOM TRAPP
(Se tegn. nr 32 Snitt A-A)
ARMERING I VEGGER RUNDT OG GULV I TILFLUKTSROM
(Se tegn. nr 32 Snitt f-f)
SNITT GJENNOM LYSGRAV
(Se tegn. nr 32 Snitt g-g)
ARMERING FOR INNVENDIGE VEGGER I TILFLUKTSROM
(Se tegn. nr 32 Snitt g-g)
TYPISK SNITT VED 1 ETG. GULV
(Se tegn. nr 32 Snitt A-A)
Utgått
Oslo bygningskontroll
8a/9-69
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
9 SEP 1959
SVILINGENHØR N. BRUSLETTO
Målestokk 1:50
KLOSTERHEIM - TEISEN ØST
BOLIGHUS, TILBYGG - ARMERING
DETALJER
TEGN NR 37


Utgått
Oslo byggingsdirektør
19/2-60
Snitt A-A 1:1:20


Like balkoner og balkonbæstninger i 4, 6, 8, 10 og 12 etg. Det vil si på dekket over 3, 5, 7, 9 og 11 etg.
Like balkoner og balkonbrystninger i 5, 7, 9 og 11 etg. Det vil si på dekket over 4, 6, 8 og 10 etg.
Detalj A M 1:10
Detalj B M 1:10
Detalj C M 1:10
Alle dekker i betong B200
Vegger 1ste og med 3 etg. i betong B250
Vegger i 4-5-6-7 etg. i betong B200
Vegger i 10-11-12 etg. i betong B150
Vedr. balkoner jfr. arkitektens plan- og fasadetegninger
Vedr. utsparinger jfr. sanitær konsulentens tegn.
Vedr. målsetning jfr. også arkitektens tegn.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 JAN 1960
BIVILINGENIØR R. BRUSLETTO
Arbeidsrom - Tuberkulosesykehus
Høyde - Forskaling
Typisk 3. - 11. etg.
Nytt nr. 12


DETALJER VED BALKON ARM.
DETALJER VED BALKON ARM.
SNITT A-A TYPISK BALKONARM
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Archiv


TYPISK ARMERING FOR UTVENDIGE KJELLERVEGGER
SNITT GJENNOM BØPPELROM
VEGG MELLOM VELTE OG FERDIG PLATE
TYPISK ARMERING FOR INNVENDIGE KJELLERVEGGER
SNITT GJENNOM TRAPP
VEGG MOT FUGE MELLOM HUS
ARMERING I VEGGER RUNDT OG GULV I TILFLUKTSROM
SNITT GJENNOM LYSGRAV
ARMERING FOR INNVENDIGE VEGGER I TILFLUKTSROM
TYPISK SNITT VED TETT GULV
PLATE I TRAPPEOPPGANG
HORISONTAL ARMERING I BØPPELROM
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 27/10 1959
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 SEP 1959
Arkiv
SVILINGENNOR R. BRUSLETTO
OSLO
KLOSTERHEIM - TEISEN OG HØGNIJS TO BYGG I BØRTEVEIEN
TEGN. NR. 57

RØRLEGGERFIRMAET
L. AAMODT'S EFTF. A/S

Verdi kr. 100 —

15 NOV 1958 13599

E R K L Æ R I N G.

Stempelmrk. Kr. 5 —
Kassert den 15/11.58 av bygn.

138/54

Undertegnede, som eierav nr 41-43 Teisenveien, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

138/54

Undertegnede, som eier av nr 41-43 Teisenveien gir eier av 35 - 37 Teisenveien rett til å omlegge sine nåverende ledninger som går over eiendommen, samt i fremtiden adgang til nødvendig reperasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet.

For forvolt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjøn.

Eier av 41 - 43 Teisenveien 138/54
OSLO BOLIG OG SPAREBANK (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... er betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at nærværende erklæring tinglyses.

Oslo, den 15. november 1958.
Boligrådmannen.

Fødselsnr./Org.nr. 9 5 0 2 6 6 6 4 3

Erklæring

vedrørende

Eiendom: **Gnr 138 Bnr 54**
Teisenveien 41-43 i Oslo
Saksnummer: **201711369**
Type byggverk: **Støttemur**
Tiltakshaver: **Teisenløkka Borettslag**

Direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo har i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 0 meter fra kant regulert Teisenveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 1/4-20

Marius Gaarder
Eiers underskrift

0 3 0 8 7 6 [redacted]
Fødselsnr.

Malin Aass

140590 [redacted]

Doknr: 2317739 Tinglyst: 07.04.2020
STATENS KARTVERK

OK 1959 11817

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 41-43 Tullinløkka gnr. 138 bnr. 54 a-48 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av de tilstedes dattereselskap.

Oslo, den 27.1.59

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

PS/MB 20-2

3 APR. 1974 6743/68

I henhold til Oslo skjønnsretts skjønn med fravikingskjennelse av 30. juni 1971 og overskjønn av 4. mars 1972 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer mot slik erstatning.

		ERSTATNING	
GNR. 137, BNR. 172, TNR. 2 114,3 m2 grunn á kr. 100,-		kr. 11.430,-	30,-
GNR. 137, BNR. 71, TNR. 4. 148,2 m2 grunn á kr. 100 Prydbusker	kr. 14.820,- " 800,-	" 15.620,-	30,-
Gnr. 137, BNR. 70, TNR. 5. 286,0 m2 grunn á kr. 100,- Prydbusker	kr. 28.600,- " 1.400,-	" 30.000,-	45,-
GNR. 137, BNR. 69, TNR. 6 224,0 m2 grunn á kr. 100,-		" 22.400,-	45,-
GNR. 137, BNR. 73, TNR. 7. 234,7 m2 grunn á kr. 100,-		" 23.470,-	45,-
GNR. 137, BNR. 72, TNR. 8a 322,2 m2 grunn á kr. 100,-		" 32.220,-	60,-
GNR. 137, BNR. 160, TNR. 8b 597,0 m2 grunn á kr. 100,-		" 59.700,-	90,-
GNR. 137, BNR. 88, TNR. 9 306,9 m2 grunn á kr. 100,-		" 30.690,-	60,-
GNR. 137, BNR. 51, TNR. 10 123,1 m2 grunn á kr. 100,-		" 12.310,-	30,-
GNR. 137, BNR. 52, TNR. 10 257,6 m2 grunn á kr. 100,-		" 25.760,-	45,-
GNR. 137, BNR. 50, TNR. 11 341,3 m2 grunn á kr. 100,-		" 34.130,-	60,-
GNR. 137, BNR. 44, TNR. 12 218,2 m2 grunn á kr. 100,-		" 21.820,-	45,-
GNR. 137, BNR. 45, TNR. 13 258,6 m2 grunn á kr. 100,-		" 25.860,-	45,-

- 2 -

		ERSTATNING	
GNR. 130, BNR. 19, TNR. 14 212,6 m2 grunn á kr. 50,-	kr. 10.630,-		
Furuhekk	" 1.000,-	kr. 11.630,-	30,-
GNR. 138, BNR. 52, TNR. 15 (Fester) Tap av festegrunn		" 14.000,-	30,-
GNR. 132, BNR. 5, TNR. 17 8,2 m2 grunn á kr. 100,-	kr. 820,-		
2,3 " -"- " " 35,-	" 80,50	" 900,50	15,-
10,5 m2			
GNR. 132, BNR. 31, TNR. 18 44,1 m2 grunn á kr. 100,-		" 4.410,-	15,-
GNR. 132, BNR. 32, TNR. 20 14,9 m2 grunn á kr. 100,-		" 1.490,-	15,-
GNR. 132, BNR. 35, TNR. 21 692,9 m2 grunn á kr. 100,-		" 69.290,-	105,-
GNR. 138, BNR. 48, TNR. 22 (Fester) Tap av festegrunn		" 30.000,-	45,-
GNR. 138, BNR. 55, TNR. 23 (Fester) Nedlagte omkostninger vedrørende ekspropriasjonsarealet		" 3.000,-	15,-
GNR. 138, BNR. 54, TNR. 24 (Fester) Tap av festegrunn		" 2.000,-	15,-
GNR. 138, BNR. 16, TNR. 25 2084,2 m2 grunn á kr. 100,- (Hele eiendommen)		" 208.420,-	315,-
GNR. 132, BNR. 23, TNR. 26 243,8 m2 grunn á kr. 100,-		" 24.380,-	45,-
GNR. 138, BNR. 61, TNR. 28 1,7 m2 grunn á kr. 100,-		" 170,-	15,-
GNR. 138, BNR. ~~72~~ 61, TNR. 28 2,5 m2 grunn á kr. 100,-		" 250,-	15,-
GNR. 138, BNR. 57, TNR. 29 75,1 m2 grunn á kr. 100,-		" 7.510,-	15,-

Erstatningene er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Ekspropriasjonssjef

Ole Løken
Ole Løken

Avskriftens riktighet bekreftes
B.H

Per Svendsen
/Per Svendsen
sekretær



Velkommen til

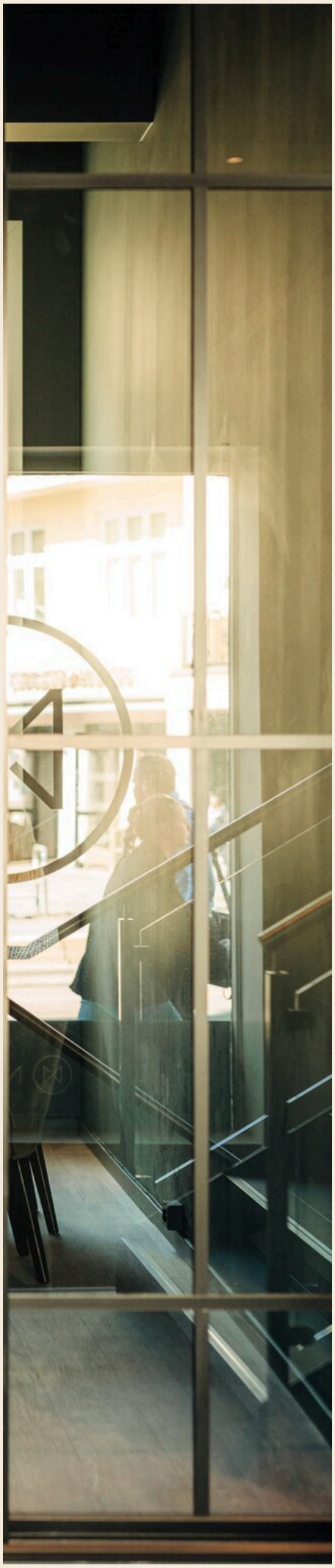
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0162/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Teisenveien 43 0666 OSLO
Matrikkel: Gnr 138, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540