

Teisenveien 20



Velkommen til

Teisenveien 20



Salgsoppgaven produsert 29. juli 2025

TEISEN PARK

Lekker gjennomgående 2-roms topp-og endeleilighet | Kjøkken fra 2022 | Tv og internett inkl. | Sentral beliggenhet

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	73 767,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 473 329,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 082,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Teisenveien 20-En fin og tiltalende 2-roms med god planløsning. Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde på Teisen med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk og kollektivtilbud. Fra boligen er det kort vei til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten består av entré, flislagt bad , romslig stue, lekkert kjøkken fra 2022 og separat soverom. Boligen ligger i 3.etasje og har en god intern beliggenhet.

- Verdt å merke seg:
- Flott kjøkken fra 2022
- Kort vei til offentlig transport og dagligvarebutikk
- Tre boder – to i kjeller og én på loft
- Malte overflater fra 2022
- Tv og internett inkl.
- Muligheter for p-plass
- Peisovn i stuen – gir både varme og hygge

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	7 kvm

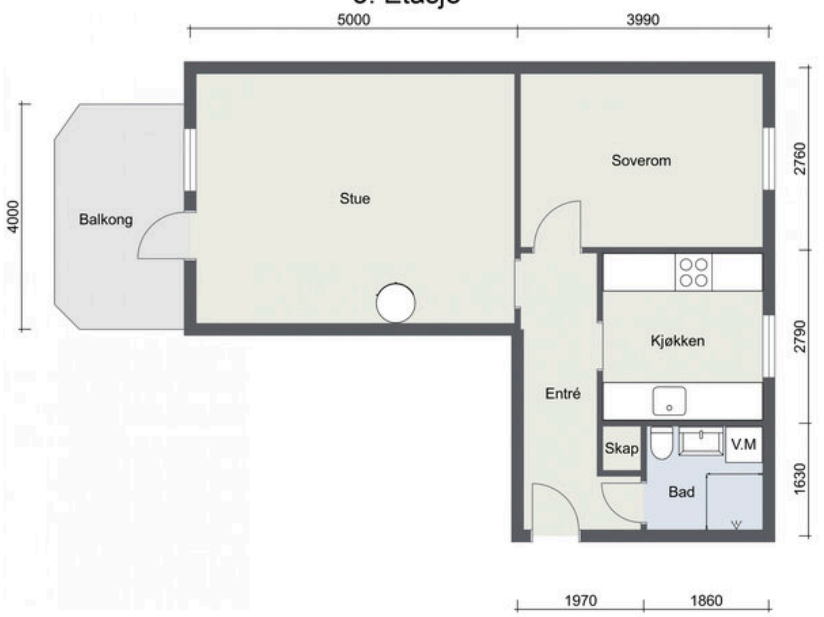
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Teisenveien 20

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.














HENRI MATISSE


HENRI MATISSE












1305


grønn
mat

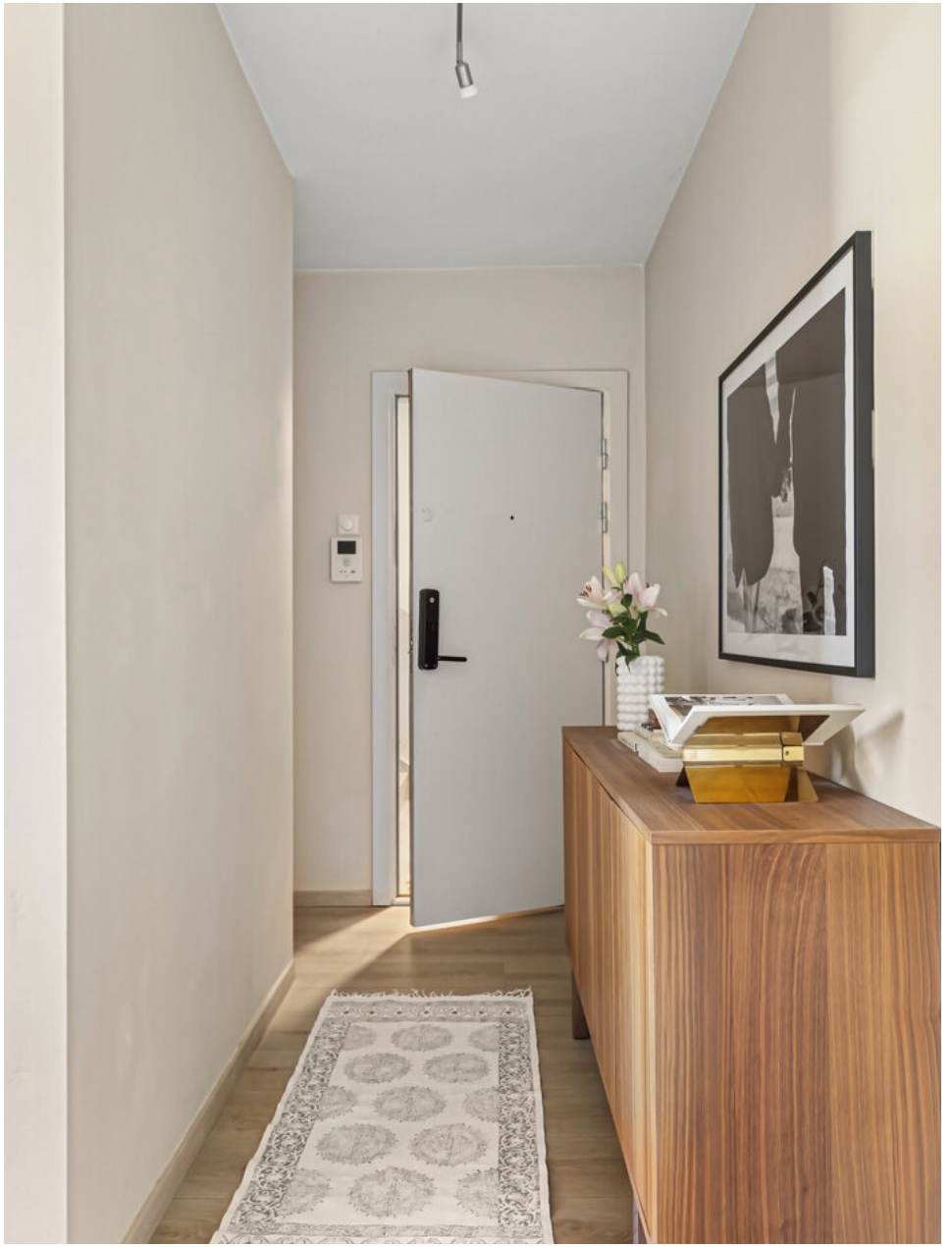









HAND CREAM
HAND SOAP











Informasjon

Teisenveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0142/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 471 i Teisen Park Borettslag, org.nr. 952556819

Selger
Kaia Hatletvedt Herleiksplass

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
73 767,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 463 767,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 473 329,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 482 629,- (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
1955

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod målt til:
Kjeller: ca 1,7 kvm og ca 3,6 kvm. Bodene er merket nr 3212
Loft: ca 2 kvm målbart areak. Gulvarealet er målt til ca 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Det er ukjent om berederen er tilkoblet stikkontakt eller fast tilkoblingspunkt. Dersom berederen er montert etter 2014 er det krav om fast tilkoblingspunkt.
- Alder på berederen er ukjent. Forventet levetid på varmtvannsberedere er ca 20 år.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
-TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
-TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor

usikkerhet rundt utførelsen. Det er synlig klemring i sluket, men selve membranen er ikke synlig. Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon, det er derfor vanskelig å bekrefte membranen.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Parkering

Borettslaget har 333 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Av de 333 parkeringsplassene så er det 14 rullerende plasser for elbillading. De som ønsker parkeringsplass kan henvende seg til OBOS via e-post til postmottak.tveita@obos.no. Borettslaget opererer med venteliste og man kan stå på venteliste for flere felt. Ventetid avhenger av hvor lang gangavstand man aksepterer fra bolig til parkeringsplass. Borettslaget har også et eget garasjelaget som administrerer utleie av 108 garasjer. I tillegg er det et eget lag med selveier-garasjer i Regnbueveien. Du kan finne mer informasjon om utendørs parkering på Vibbo.no, der kan du også se kart over parkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger

- Nytt kjøkken og hvitevarer på kjøkken november 2022.
- Helsparklet gang og sparklet listefri inngang til stue og kjøkken 2022
- Malt tak og vegger stue/gang/soverom november 2022
- Ny vaskemaskin 2023
- Nye spotter på soverom gjort i 2021 (gjort av tidligere eier)
- Nytt garderobeskap på soverom november 2022.
- Malt tak bad 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Nei. Byttet speil og malt tak

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, kun fjernet noen dekorfliser på peismur – ikke teknisk eller strukturelt arbeid

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja. Ble utført av forrige eier da jeg kjøpte og vil bli gjort det samme nå ved salg

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?
-Ja. Nye kommunale vannledninger skal legges i borettslaget, i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Det vil altså foregå

lenger inne i borrettslaget og vil ikke foregå rundt leiligheten. Ferdigstilles 2026

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger også.

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

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Peis
-Varmekabler på badet
-Panelvoner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4950 kWh. Årlig kostnad inkl. nettleie og avgifter ca. 6060–6890 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 082,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer Kabel-TV og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring,Obos nøkkel fellesdører, vaktmestere, nedbetaling andel fellesgjeld, honorarer, trappevask og div. drift og vedlikehold.

Felleskostnadene økte med kr. 195 per husstand i 2025 på grunn av høy prisstigning.

Kjent fremtidig endring for Kabel TV og internett:
98,00kr fra 01.09.2025
374,00 kr. fra 01.10.2025

Kommunale avgifter

Inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 858 139,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 432 555,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene. I 2019 installerte Telia fibernett i borettslaget og de er fortsatt vår leverandør og av TV og internett i borettslaget. Fra 1. oktober 2023 gikk borettslaget over til en kollektiv grunnpakke som heter Telia Flex mini 100. Den nye pakken gir deg tre muligheter for å sette sammen en pakke som passer deg best uten at du faktureres utover det som allerede er inkludert i felleskostnadene.
De tre valgene du får er:

1. TV og bredbånd. Inkludert er 5 poeng til TV og strømming og bredbånd med hastighet på 100 Mbps.
2. Kun bredbånd med hastighet på 250 Mbps
3. Kun TV og strømming med 110 poeng

Du har fortsatt mulighet til å legge inn ekstra hastighet på internett eller flere poeng som du kan bruke til TV/strømming.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 538 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt en tjenestebolig
uten innskudd. Tomten ble kjøpt i 1986 og omfatter gårdsnummer 138, bruksnummer 48, 50 og 53, på 109
922 kvm. Første innflytting fant sted i 1950/52, og borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen
Park borettslag i juni 2013.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/teisen-park/om

Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 18.30

Borettslaget har to faste vaktmestere. De er tilgjengelig hver morgen mellom kl. 07.00-07.20. I tillegg har de kontortid hver onsdag mellom kl. 10-11.00. Vaktmesterne kan kontaktes ved å gi beskjed i vaktmesterpostkassen i Prost Hallings vei 1 eller via vaktmester@teisen.no.

Borettslaget har avtale med OK Renhold om trappevask.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
Fremtidig vedlikeholdsbehov
Styret fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårs vedlikeholdsplan for borettslaget. Formålet med å få innhentet en vedlikeholdsplan var å få en oversikt over vedlikeholds- og investeringsbehovet. Vedlikeholdsplanen gir oss et verktøy for å prioritere nødvendige utbedringer og vedlikehold av eiendommen.

Fullstendig oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, pågående og gjennomførte prosjekter 2024-25, løpende vedlikehold og mindre aktiviteter, og større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår, ligger i innkalling til generalforsamling 2025som er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets økonomiske status
Borettslaget har en solid økonomi. Per 31.12.2024 har vi 44.680.709 kroner i lån, dette er en reduksjon på
nesten åtte millioner fra året før, hvor vi hadde 52 millioner i lån. En av årsakene til at lånesummen er
betydelig redusert er overskudd fra salg av en tjenesteleilighet som ble benyttet til å innfri lån.
Borettslaget har solid økonomi. Borettslagets primære inntektskilde er felleskostnadene (husleie) på totalt
ca. 28 millioner kroner per år i 2024.

Full vedlikeholdshistorikk for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående vedlikehold:

Fornyelse av vannledninger
I mars 2025 starter Oslo kommune arbeidet med å bytte ut eksisterende vannrør på vår eiendom, det er en
strekning på ca. 500 meter i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Selskapet Rambøll AS er leid inn for å utføre
besiktigelse og planlegge arbeidet. Det skal graves groper ved vannkummene for å bytte ut de gamle rørene.
Dette kalles «utblokking» og betyr at vi slipper lange grøfter. Årsaken til at dette gjøres er at vannledningene i
området er fra 1947 og har flere svakheter på grunn av alder, rørene må byttes for å sikre stabil vanntilførsel.
Det er per i dag noe usikkerhet om når prosjektet vil få oppstart, dette skyldes blant annet at prosessen Vannog avløpsetaten (VAV) har hatt ved utlysning av anbudet, har tatt lengre tid enn forventet. Per i dag har de formidlet en tentativ oppstart av prosjektet mai/juni i år.

Mer info: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-vannledninger-i-klosterheimveien-og-prost-hallings-vei/?Dgfrthhrtydsfd

Forretningsfører

Obos BBL

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 73 767,-pr. 16.07.2025

Borettslaget har tre felles lån:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11461203 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 6 023 221,00
Innfrielsesdato: 01.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927031285
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 3 961 163,00
Innfrielsesdato: 29.02.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927034292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 33 127 625,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato. Borettslaget er i prosess med å si opp denne sikringsordningen. Factoringavtalen har en oppsigelsestid på seks måneder, og styret sa opp avtalen den i januar 2025. I henhold
til buretslagslova § 5-29 kreves det imidlertid godkjenning fra årsmøtet for at oppsigelsen kan gjennomføres. Forslaget ble vedtatt på generalforsamlingen

12.05.

Fellesformue

Kr 19 186,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024viste et overskudd på kroner 2 523 331 ,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 2 120 640.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.

Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

Nærmere bestemmelser om dyrehold er omtalt i husordensreglene som er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring

Protector AS
Polisenr. 2241028

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 820 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Teisen er et attraktivt og veletablert boligområde mellom ring 3 og Alnaelva øst i Oslo. Området ligger sentralt til, med enkel adkomst til de store inn- og utfartsårene. Teisen Park borettslag er kjent for sine store, parkmessige grøntarealer mellom boligblokkene hvor det også er etablert sittegrupper, lekeplasser og beplantning for øvrig.

Dagligvareforretninger
Kort vei til både Fyrstikktorget, Bryn- og Tveita Senter med gode handlemuligheter. Nærbutikkene Joker og Rema 1000 ligger i gangavstand til leiligheten. Større kjøpesentre finner du på Alnabru og Tveita senter med et bredt

utvalg av alle typer butikker.

Offentlig kommunikasjonsforbindelser
Leiligheten ligger sentralt til med kort vei til buss og t-bane. Umiddelbar nærhet til busstoppet Klosterheimveien med buss nr. 2N, 66 og 76 som går til Helsfyr. Fra Brynsengveien går buss nr. 23 og 24. Gangavstand til T-bane (Helsfyr, Brynseng eller Hellerud). I tillegg til togavganger fra Bryn stasjon (ca. 4 min til Oslo S). Det er også mulighet for å gå til Oslo sentrum via Valle Hovin og Hasle.

Rekreasjonsområder
Fine turområder ved Skøyen Hovedgård, Østensjøvannet og Østmarka. Det er muligheter for en gåtur til Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet hvor du kan få kjøpt diverse bakst og kaffe hele året. Brynbanen ved Bryn skole med fotballbaner, samt Valle Hovin med fotballbane, ishall, treningssenter og idrettshall.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.07.1955.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Tomten er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Reguleringssaker i området rundt:
202107993 – Reguleringssak
Innspurten 15 - Bestilling av oppstartsmøte - Bolig, kontor og næring
Se link for mer info:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107993&rplan=1

202105141 – Reguleringssak
Brynsveien 17 med flere - planforslag til politisk behandling
Se link for mer info:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141&rplan=1

201818295 - Reguleringssak
Nils Hansens vei 9 - 11 - Detaljregulering - Forretning og kontor
Se link for mer info:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201818295&rplan=1

202118881 - Reguleringssak
Teisenveien 40 - Planforslag til politisk behandling
Se link for mer info:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118881&rplan=1

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/138/53:
18.02.1972 - Dokumentnr: 919973 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

16.07.1986 - Dokumentnr: 42993 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1953 - Dokumentnr: 9224 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:1

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 35 000,-) – estimert til kr. 44 637,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Stipulert til kr. 23.408

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

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 29. juli 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Teisenveien 20

Teisenveien 20

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	19 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km
Valle Hovin videregående skole	15 min
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.6 km

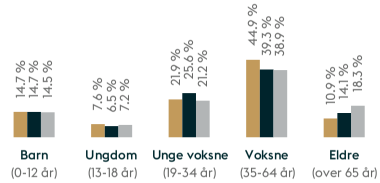
Offentlig transport

Prost Hallings vei Linje 76	2 min 0.1 km
Hellerud Linje 2, 3	13 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.2 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år... 181 barn	4 min 0.4 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.4 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhus	1 250	601
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Youngslunden ballplass	1 min
Bryn skole	3 min
EVO Teisen	6 min
FitnessXpress Intility Arena	14 min

«Polig, fredelig og føles trygt! :)»

Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

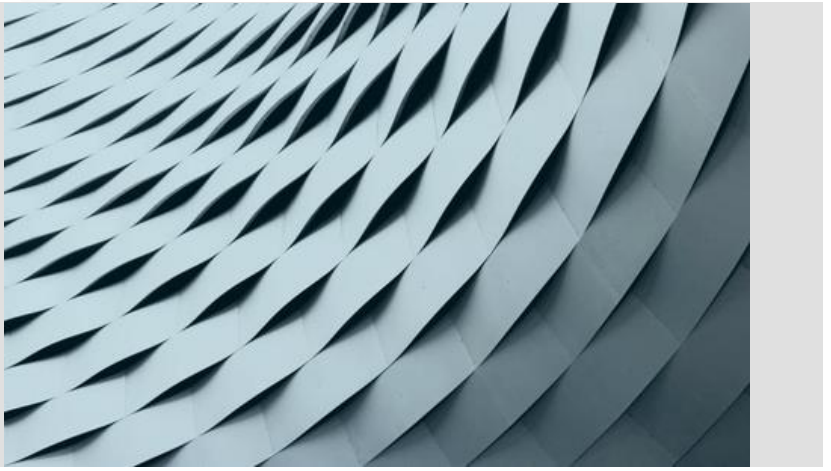
Teisenveien 20, 0666 OSLO

OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 53

Andelsnummer 471

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1146 **Referansenummer:** FN9769

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er generelt i normal teknisk stand for alder, men det er registrert enkelte avvik som bør vurderes nærmere.

Badet har fått tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og manglende dokumentasjon på membran. Overflater viser normal bruksslitasje, og det anbefales oppussing på sikt.

Balkongens rekkverk er lavere enn dagens krav (0,95 m mot krav om 1,0 m), men det er ikke krav om utbedring.

Kjøkkenet er av nyere dato (2022), men har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk.

Varmtvannsbereder har ukjent alder og tilkobling, og levetid kan være overskredet.

Ventilasjon er naturlig både på kjøkken og bad, og elektrisk avtrekk anbefales.

Boligen fremstår som velholdt, men med enkelte forhold som typisk følger med eldre bygg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

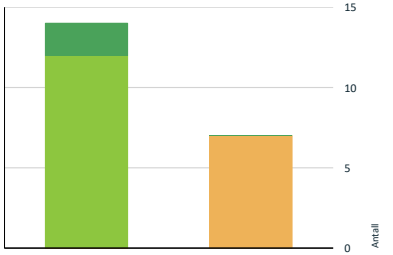
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om berederen er tilkoblet stikkontakt eller fast tilkoblingspunkt. Dersom berederen er montert etter 2014 er det krav om fast tilkoblingspunkt.
- Alder på berederen er ukjent. Forventet levetid på varmtvannsberedere er ca 20 år

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen. Det er synlig klemring i sluket, men selve membranen er ikke synlig. Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon, det er derfor vanskelig å bekrefte membranen.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2020

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2020

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 7,4 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,95 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 0 Radon

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

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de
branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og
redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte og profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Peis
Varmekabler på badet
Panelvoner

Romhøyde:

Tilstandsrapport

Det er målt 2,52 meter i stuen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av ukjent alder

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.?? Synlig membran klemt i klemringen.??
Alder: Ifølge eier fra ??
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. ??

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen. Det er synlig klemring i sluket, men selve membranen er ikke synlig. Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon, det er derfor vanskelig å bekrefte membranen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Den ytterste konsekvensen av manglende membran er vannlekkasje og potensielle fuktskader. Under befaringen ble det ikke påvist tydelige tegn til membran, men dette utelukker ikke at membranen kan være til stede. For å sikre badets funksjonalitet og redusere risikoen for fremtidige skader, anbefales det å oppgradere membranen, spesielt siden badet er av eldre dato.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte i vinduet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022
Produsent innredning: Ikea
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Kjøkkenet har waterguard under vask og kjøkkenvakt over platetopp.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduet

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Waterguard på kjøkkenet og sluk på badet.

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 **Avløpsrør**

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 **Varmtvannstank**

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: Ukjent, da det ikke er synlig datostempel på berederen
Strømtilførsel: Ukjent, da strømtilkoblingen ikke er synlig.
Lekkasjesikring: Watergurad
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet
Understøttelse: Betongulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om berederen er tilkoblet stikkontakt eller fast tilkoblingspunkt. Dersom berederen er montert etter 2014 er det krav om fast tilkoblingspunkt.
- Alder på berederen er ukjent. Forventet levetid på varmtvannsberedere er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Dersom berederen er tilkoblet stikkontakt anbefales det å oppgradere dette til fast tilkobling.
- Konsekvensen av en eldre bereder kan være økt risiko for lekkasjer, dårligere energieffektivitet, svekket kapasitet, redusert vannkvalitet, høyere vedlikeholdskostnader og risiko for varmegang. Dersom berederen har oppnådd mer enn forventet levetid, anbefales utskiftning.

For å kontrollere alder på berderen må den tømmes for vann slik at den kan tas ut av skapet og produksjonsdato kontrolleres.

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

TG2 er vurdert da det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeidene..

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51	8		59	7
SUM	**51**	**8**			**7**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue	Kjeller og loftsboder	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod målt til:
Kjeller: ca 1,7 kvm og ca 3,6 kvm. Bodene er merket nr 3212
Loft: ca 2 kvm målbart areak. Gulvarealet er målt til ca 8 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Kaia Hatletvedt Herleiksplass	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	53		0	3819.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Teisenveien 20

Hjemmelshaver
Teisen Park Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEISEN PARK BORETTSLAG	952556819			Herleiksplass Kaia Hatletvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
471

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector As	1680824			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Teisenveien 20, 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 53
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

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
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
18-0142/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teisenveien 20, 0666 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Kaia Hatletvedt Herleiksplass

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2022

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1680824
Forsikret i: Gjennom borettslaget, Protector As

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Byttet speil og malt tak.

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

Eventuell kommentar: Kun fjernet noen dekorfliser på peismur – ikke teknisk eller strukturelt arbeid

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann da jeg kjøpte boligen i 2022

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble utført av forrige eier da jeg kjøpte og vil bli gjort det samme nå ved salg

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?
Ja

Beskriv: Nye kommunale vannledninger skal legges i borettslaget, i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Det vil altså foregå lenger inne i borretslaget og vil ikke foregå rundt leiligheten. Ferdigstilles 2026.

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

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: 18-0142/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Herleiksplass, Kaia Hatletvedt	**2025-07-08**

Identifikasjon

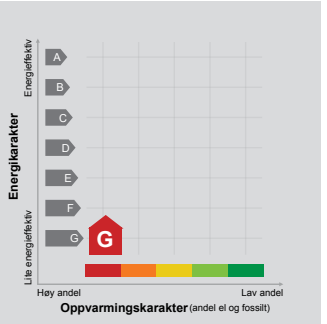
bankID Herleiksplass, Kaia Hatletvedt

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Teisenveien 20
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294638
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-147125
Dato	20.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Deres ref.: 8638185 Vår ref.: 0053-1-3212 Dato: 16.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952556819
Andelseier:	Herleiksplass, Kaia Hatletvedt
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3212
Adresse:	Teisenveien 20, 0666 OSLO
Andelsnummer:	471
Gnr.	138
Bnr.	53

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: PROTECTOR AS (67471) - polisenummer 2241028.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- 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.

Styret: Styret har kontortid i Prost Hallingsvei 1, hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30. Vaktmesterkontoret: Kontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og har åpnet onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58. Godkjennelse av nye andelseiere: Søknaden sendes styret for behandling til styret@teisen.no Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. Skriftlig oppsigelse sendes oef@OBOS.no. For å sette seg på venteliste, benytt kontaktskjema på Vibbo. EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil. Garasje: Det følger ingen garasje med leilighetene. For mer informasjon https://www.teisen-garasjelag.no/. Tv/internett: Ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100 som er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11461203 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	6 023 221,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927031285
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	3 961 163,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927034292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	33 127 625,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 082,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	374,00	98,00 fra 01.09.2025
		374,00 fra 01.10.2025
Trappevask	150,00	
Felleskostnader	3 543,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 752,-
Annen formue:	19 186,-
Gjeld:	76 452,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461203 9
Restsaldo:	10 303,00
Kapitalkostnader:	733,67
Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927031285
Restsaldo:	6 779,12
Kapitalkostnader:	249,15
Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927034292
Restsaldo:	56 685,16
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 767,28,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Irene Bruun, e-post: irene.bruun@soprasteria.com

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 53
TEISEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/53

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Til deg som ønsker å levere stemmeseddel på papir
Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 15. mai kl. 09.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Oppsigelse av Factoringavtale med sikring
8. Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?
9. Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken
10. Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro
11. Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)
12. Nye inngangsdører til oppgangene

13. Gratis gjesteparkering i borettslaget
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos skal være møteleder i det digitale møtet.

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjell-Arne Mejlbo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Årsrapport Teisen park borettslag til årsmøte 2025.pdf
2. 0053 Teisen Park Borettslag.pdf
3. 0053 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

Styrets innstilling
Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Brl § 8-4. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning av generalforsamlingen ved slutten av arbeidsåret.

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 646.000 kroner til 679.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 5,1 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2024 til februar 2025 har vært 3,6 % og lønnsoppgjøre for 2024 ble på 5,2%.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I et stort borettslag er det til enhver tid større og mindre prosjekter som medfører ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet. Dette innebærer kartlegging av behov, forarbeid, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser og økonomiske støtteordninger. Dette er arbeid som kommer i tillegg til det regulære styrearbeidet. Dette må utføres både på dagtid, kveldstid i helger og ferier.

Alternativet til at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv er å kjøpe prosjektledertjenester fra eksterne leverandører. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og gir dårligere resultater, fordi eksterne ressurser ikke kjenner borettslaget og er mindre dedikert. Som eksempel på dette innhentet styret tilbud på prosjektledelse fra OBOS Prosjekt (OPAS) i forbindelse med bytte av inn- og utvendig belysning. OPAS´ tilbud på prosjektledelse ville koste minst kr. 236.000 inkl. mva. Den sannsynlige sluttsummen ville trolig passere kr. 350.000. Det er ikke mulig å beregne nøyaktig fordi mye av arbeidet ville faktureres for medgått tid med timepris á kr. 1.650/time pluss mva. Dette bekrefter tidligere erfaring med innleid prosjektledelse. Det er normal praksis i borettslag at slik ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet blir honorert med tilleggsgodtgjørelse.

Av særskilte prosjekter i perioden 2024-2025 kan følgende nevnes:

- **Teisen garasjelag**. Arbeid med alle formaliteter for å få til overføringen av 106 garasjer fraTeisen grasjelag A/L til Teisen park borettslag og videre bistand fra OBOS.
- **Anbudsarbeid med tre anleggsgartnerfirma i forbindelse med fornying av grøntavtalen.** Innhenting av priser, befaringer, evalueringer og valg av leverandør, Din Hage.
- **Bytte av innvendig belysning**, lamper på loft og i Prost Hallings vei 1. Prosjektledelse. Leverandør, HAKO.
- **Vaskeriet**. Gjennomgang av maskinpark, gjennomgang av benyttelse de siste årene, forhandlinger med PayPerWash, oppjustering av åpningstider.
- **HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2024-2025** (egen note skrives til årsmøtet).
- **Ladeanlegg Prærien v/Tvetenveien**. Bytte av ladeleverandør, bytte av installatør til HAKO, oppfølging av feil og mangler. Oppgradering av feltet med to nye ladeplasser.
- **Klosterheimveien 1**. Oppfølging av byggesøknads-saken hos Oslo kommune og flere møter og befaringer med utbygger.
- **OVV arbeider i borettslaget fra senvår 2025**. Møter, befaringer og informasjon.
- **Teisenveien / Youngslunden - midlertidig skole**. Møter med BYM, møter med andelseiere, befaringer, kommunikasjon med Oslo kommune Bymiljøetaten (BYM).
- **Lekeplasser og trimpark.** Ferdigstille lekeplass, herunder løpende dialog med leverandør og anleggsfirma, samt dokumentasjonskrav i etterkant for å få utbetalt innvilgede midler fra Sparebankstiftelsen.
- **Sykkelparkering.** Innhente priser og tilbud fra flere ulike leverandører av sykkelparkering, befaring og kommunikasjon for å få tilbud tilpasset vårt borettslag.

Forslag til vedtak
Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

Sak 7

Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Teisen Park Borettslag har siden 2014 hatt en factoringavtale med sikring med Obos Factoring AS. En factoringavtale med sikring innebærer at fordringer, som felleskostnader fra andelseierne, blir sikret og innkrevet av Obos Factoring. Sikringsordningen gir også en garanti mot tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Felleskostnader blir overført til borettslagets konto, samlet, den 11. hver måned.

Styret har imidlertid vurdert at borettslaget har god likviditet og dermed ikke har et stort behov for factoringavtalen. Factoringavtalen var gratis, men Obos Factoring ønsket nå å endre avtalen slik at det tilkommer en kostnad på ca 85.000 kroner pr. år. I tillegg går borettslaget glipp av renteinntekter på ca. 300.000 kroner årlig avhengig av rentenivået. Dette er penger som kunne blitt brukt til andre formål for borettslaget.

Videre er flere av tjenestene som dekkes av factoringavtalen, inkludert i vår forretningsføreravtale med Obos. Styret mener derfor at borettslaget kan si opp avtalen uten at det går utover den økonomiske eller praktiske oppfølgingen av andelseiernes forpliktelser eller medfører uakseptabel risiko for tap.

Factoringavtalen har en oppsigelsestid på seks måneder, og styret sa opp avtalen den i januar 2025. I henhold til burettslagslova § 5-29 kreves det imidlertid godkjenning fra årsmøtet for at oppsigelsen kan gjennomføres.

Den eneste forskjellen andelseierne vil merke er at faktura for felleskostnader vil komme fra Obos i stedet for Obos Factoring AS.

Styrets innstilling
Styret har fremmet forslaget og anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner styrets oppsigelse av factoringavtalen med Obos Factoring AS. Borettslaget avslutter avtalen når oppsigelsestiden på seks måneder er utløpt.

Sak 8

Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Forslag fremmet av:
Nadeem Akhtar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå som Teisen borettslag har fått ansvaret for den videre drift av garasjeanlegget, er det viktig at det gjøres en ordentlig utredning med forslag til den videre forvaltning av garasjeanlegget. Garasjene er gamle, utdaterte, og ikke opp til dagens standard med tilgang til elbil ladning. Garasjene bør rives og at man bygger nye garasjer med

dagens standard. Og hvordan leieforholdet/eieforhold, kostnader til kjøp etc. for den enkelte garasje-leietaker bør være i fremtiden. Alt dette bør utredes og at man legger frem en utredning med klare forslag som kan vurderes på Årsmøtet, evt. i ekstraordinært møte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak
Styret engasjerer enten OBOS Prosjekt eller annet konsulentfirma som har erfaring med garasjeanlegg-virksomhet til å utarbeide en utredning med klare forslag til anbefalinger som legges frem for Årsmøtet.

Sak 9

Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst
Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å kastes i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Avfall kan ikke kastes i fargede/sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen: a) Glass, elektriske avfall og farlig avfall. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.

Ny tekst
Rusken avholdes seks ganger per kalenderår og gjennomføres den første onsdagen i måneden. Tidspunkt og plassering av komprimatorbil for neste Rusken er til enhver tid tilgjengelig under arrangementer på vibbo.no. Avfall som skal kastes må man selv pakke forsvarlig inn å levere til komprimatorbilen. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor åpningstiden, man skal stå og vente til komprimatorbilen kan ta imot ditt avfall.

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

1. Avfall kan ikke kastes i fargede eller sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes.
   Det er ikke tillatt å kaste glass, elektrisk- eller farlig avfall. Dette vil bli avvist ved komprimatorbilen og må leveres
2. på gjenbruksstasjon.

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel § 4-2.

Sak 10

Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt punkt nr. 6

Det er ikke tillatt å trekke strøm via skjøteledninger eller lignende fra leiligheter, fellesarealer eller andre deler av bygget til kjøretøy, campingvogner, elektriske apparater eller andre enheter utenfor bygget. All utvendig strømtilførsel skal skje gjennom godkjente og fastmonterte løsninger, etter avtale med styret.

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel 11 med nytt avsnitt nr 6.

Sak 11

Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst:
Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte ringetablå og postkasse med sitt og andelseiers navn.

Andelseier som ønsker å fremleie skal henvende seg til OBOS, som forretningsfører, for å få søknadsskjema. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.

Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år tillates uten søknad. Såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

Ny tekst:

1. Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger.
2. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte elektronisk ringeklokke og postkasse med sitt og andelseiers navn.
3. Andelseier som ønsker å fremleie skal benytte søknad om bruksoverlating som finnes på "Min bolig" på Vibbo.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.
5. Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år, tillates uten søknad, såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

Sak 12

Nye inngangsdører til oppgangene

Forslag fremmet av:
Trine Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener at vi nå burde ta en runde på å få satt inn nye inngangsdører til oppgangene i hele borettslaget. Disse dørene har etter min mening gått ut på dato for lenge siden og er nå så gamle og tunge. Ser at det har kommet veldig mange barn i dette borettslaget og jeg ser daglig at de sliter med disse tunge dørene, og ikke minst at vi kan ta hensyn til de eldre som også sliter med dette. Tror sikkert at det er en del andre beboere som kan være enig med meg i dette og at det kan la seg gjennomføres.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstiller.

Borettslaget fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårig vedlikeholdsplan. Planen tjener som et verktøy for å få oversikt over fremtidig investeringsbehov og prioriteringer. Planen viser at det er nødvendig med stram økonomistyring for å ha rom for å håndtere vedlikeholdsbehov uten å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig. I denne planen ligger også **utredning og bytte av ytterdører i alle oppgangene.**

Styret anbefaler å utrede prosjektet i kommende styreperiode og ta stilling til når vi bør iverksette oppgaven med å bytte alle ytterdørene til oppgangene.

Forslag til vedtak

Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette

Sak 13

Gratis gjesteparkering i borettslaget

Forslag fremmet av:
Zarko Prodan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens løsning for gjesteparkering er altfor dyr og upraktisk. Det bor mange mennesker i borettslaget som ofte får besøk flere dager i uka til alle døgnets tidspunkt og over lengre tid, noe som medfører store kostnader for gjester. I tillegg pleier det å være fullt eller vanskelig med parkering på vinteren da det er brøytekanter eller snøhauger. Med dette tatt i betraktning, samt at borettslaget har en så stor tomt og plassering utenfor ring 3, bør det etableres gratis gjesteparkering i likhet med mange andre borettslag i bydelen. Styret kan se på mulighetene hvor parkeringsplassene skal være, for eksempel ved utvidelse av dagens parkeringsplasser på de ulike feltene eller på et større avgrenset området i borettslaget. For å unngå at uvedkommende parkerer, kan det i tillegg innføres parkering mot registrering

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget.

Å opparbeide nye parkeringsplasser koster anslagsvis kr 100 000 per plass. Samtidig er det i dag allerede for få plasser til å dekke etterspørselen etter faste parkeringsplasser for beboerne. Etter styrets vurdering er det derfor ikke fornuftig å bruke betydelige midler fra felleskapet på et tiltak som vil komme et relativt begrenset behov til gode.

I tillegg vil etablering av egne gjesteparkeringsplasser utløse behov for administrasjon og kontroll, for eksempel i form av utstedelse av parkeringsbevis, vakthold og eventuell bøtelegging. Dette vil kunne påføre borettslaget ytterligere kostnader og administrative byrder.

Styret vurderer at vi da også må ta av fellesareal for å få dette til. Det vil kreve 2/3 -flertall fra Generalforsamlingen iht. våre vedtekter 8-3 (2) 1.

Samlet sett mener styret at tiltaket gir liten gevinst i forhold til kostnadene det vil medføre, og anbefaler derfor at forslaget ikke realiseres.

Forslag til vedtak

Etablere gratis gjesteparkering i borettslaget

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Irene Bruun

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

- 1. Ermin Mehovic (gjenvalg)
- 2. Jostein Nissen-Meyer (ny)
- 3. Simen Vik Sverdrup (ny)
- 4. Casper Tennes (ny)

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

- 1. Simen Vik Sverdrup
- 2. Casper Tennes
- 3. Pia Klingenberg

Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2025.pdf

Sak 15

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 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

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

- Ermin Mehovic
- Gro Agersborg

Sak 16

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Gro Agersborg
- Kathrine Alvær Østvand
- Semhar Abraham

Velkommen til årsmøte 2025

Årsmøte i Teisen Park borettslag – viktig informasjon
I mai måned holder vi årsmøte i Teisen Park borettslag. I den forbindelse deler styret sin beretning, der vi oppsummerer året som har gått og informerer om vårt arbeid. I år har vi forkortet beretningen for å gjøre den mer oversiktlig. For mer informasjon om aktuelle saker, besøk **Vibbo.no**, hvor vi fortløpende publiserer nyheter og oppdateringer.

Tid og sted for årsmøtet
Årsmøtet gjennomføres digitalt på **Vibbo.no** fra **mandag 12. mai kl. 09:00 til onsdag 14. mai kl. 09:00**.
Vi velger digital gjennomføring fordi det gir høyere deltakelse. I 2024 deltok 234 andelseiere, mot kun 70 på fysisk møte i 2022.

Kan du ikke delta digitalt? Da kan du levere stemmeseddel i styrets postkasse.

Din stemme teller!
Årsmøtet er en viktig mulighet til å påvirke borettslaget. Vi oppfordrer alle til å delta!



Styret og vaktmester har kontor i Prost Hallings vei 1, her finner du også vaskeriet og selskapslokalet.

ÅRSBERETNING FOR TEISEN PARK BORETTSLAG FOR STYREPERIODEN 2024 - 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte i 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Styremedlem	Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings vei 6
Varamedlem	Jostein Nissen-Meyer	Klosterheimveien 9
Varamedlem	Torgeir Kaasa	Klosterheimveien 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Varadelegert	
Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Valgkomiteen

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Semhar Abraham	Klosterheimveien 16
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 18.30. Vaktmester og håndverker er også til stede i dette tidsrommet. Styret kan kontaktes via meldingsfunksjon på Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vaktmester
Vi har to vaktmestere i borettslaget, de har det daglige ansvaret for drift- og vedlikehold av lagets uteområder og bygningsmasse. De har kontor i underetasjen i vaskeribygningen i Prost Hallings vei 1. De er tilgjengelig hver morgen mellom kl. 07.00-07.20. I tillegg har de kontortid hver onsdag mellom kl. 10-11.00.

For henvendelser ønsker de å bli kontaktet per e-post: vaktmester@teisen.no, dette for å sikre at alle forespørsler blir besvart. Vaktmester kan hjelpe til med brikker til vaskeriet, endring av navn på porttelefon, problemer med garasjeporter mm. Man kan også melde inn skader eller mangler man oppdager på fellesområder både ute og inne i oppgangen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Fakta om Teisen Park Borettslag

Teisen Park borettslag, organisasjonsnummer 952 556 819, ligger i bydel 12 Alna i Oslo.

Borettslaget 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.

Teisen Park borettslag har 2 ansatte, i tillegg leies det inn gartnertjeneste og våre faste håndverkere ved behov.

Borettslaget består av 538 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt en tjenestebolig uten innskudd. Tomten ble kjøpt i 1986 og omfatter gårdsnummer 138, bruksnummer 48, 50 og 53, på 109 922 kvm. Første innflytting fant sted i 1950/52, og borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i juni 2013.

Pr. 31. desember 2024 var det registrert 30 godkjente og løpende bruksoverlatninger (fremleier) i borettslaget.

Oslo 0301-138/48
-Klosterheimveien 2-26
-Prost Hallings vei 1-5, 6-8, og 12-22
-Regnbueveien 1-17
-Teisenveien 23, 25 og 27
-Tvetenveien 15-25
-Spektrumveien 1-5

Oslo 0301-138/50
-Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53
-Teisenveien 20, 22, 24, 26

Styrets ansvar

Styrets ansvar er regulert i Burettslagslova. Styret har ansvar for å forvalte borettslaget på vegne av andelseierne. Dette inkluderer å sørge for vedlikehold av eiendommen, økonomisk forvaltning som budsjettstyring og regnskapsføring, samt å håndtere daglig drift. Styret skal også gjennomføre beslutninger tatt på årsmøtet og sørge for at borettslagets aktiviteter er i tråd med gjeldende lover og borettslagets vedtekter. Videre må styret arbeide for borettslagets beste og representere det overfor tredjeparter.

Styret har ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det er påkrevet at borettslaget har internkontrollsystem innen brannvern, bygg- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr og elektrisk anlegg. Det skal jevnlig utføres inspeksjoner og vernerunder for å ivareta dette kravet. Det er styreleder som er borettslagets HMS-ansvarlig, og som i samarbeid med vaktmester og annet fagpersonell utfører HMS-rundene som gjøres hvert kvartal. Ved regelmessig HMS-kontroll sikrer vi at det avdekkes nødvendig behov for vedlikehold, slik at utbedringer kan utføres.

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har sunn økonomi med lån på ca. 44 millioner kroner. Felleskostnadene økte med kr. 195 per husstand i 2025 på grunn av høy prisstigning. Dette er under gjennomsnittet og lavere enn konsumprisindeksen.

Borettslaget fikk i 2022-23 utarbeidet en tiårig vedlikeholdsplan. Planen tjener som et verktøy for å få oversikt over fremtidig investeringsbehov og prioriteringer. Planen viser at det er nødvendig med stram økonomistyring for å ha rom for å håndtere vedlikeholdsbehov uten å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig.

Borettslaget har fullført installasjon av nye, energieffektive lamper, det er nå oppgradert sensorstyrt belysning i alle fellesområder i tillegg til utebelysning. I forrige års beretning var styrets anbefaling å endre Ruskenordningen, dette for å sikre kravet til helse, miljø og sikkerhet som vi har overfor våre ansatte, men også å redusere kostnaden, da vi anslagsvis har brukt rundt 400.000 kroner årlig på dette. Ny rusken ble iverksatt i september, med mange positive tilbakemeldinger fra andelseierne.

For kommende styreperiode ønsker vi å anbefale at rettes oppmerksomhet mot noen områder:

Fremleie av leiligheter
Fremleie eller bruksoverlating av leilighet i borettslag er tillatt dersom man søker styrets godkjenning. Hovedregelen er at dette godkjennes for inntil tre år, dersom man i løpet av de to siste årene har bodd et år i leiligheten. Man kan enkelt søke om bruksoverlating på Vibbo, under «Min bolig». Styret har frem til nå godkjent bruksoverlating. Vi ser en økende tendens til at andelseiere som leier ut boligen sin ikke følger opp leietakerne og sørger for at de overholder husordensreglene. Noe som igjen har medført at vi har hatt enkelte leietakere som med sin adferd og manglende etterlevelse av husordensreglene har gitt dårlig bomiljø for dem rundt seg. Til neste styreperiode er det vår anbefaling å sikre at alle som bruksoverlater leiligheten sin, søker om dette, slik at vi til enhver tid har en oversikt over hvem som bor i leilighetene. Videre anbefaler vi å tydeliggjøre ovenfor andelseiere om deres ansvar for å sikre at deres leietakere følger gjeldende lover og regler. Den overordnede hensikten med økt søkelys på bruksoverlatelse er å sikre at vi til enhver tid vet hvem som bor i leiligheten, samt sørge for at de som bor i borettslaget overholder husordensreglene og bidrar til et godt bomiljø for sine naboer.

Utrede ny driftsmodell
Borettslagets nåværende driftsmodell innebærer at styreleder i praksis fungerer som driftsleder. Dette medfører en stor arbeidsbelastning, med daglige oppgaver knyttet til vedlikehold, planlegging, kontakt med leverandører og oppfølging av større prosjekter. Styreleder er også hovedkontaktpunkt for beboere, håndverkere og vaktmestere, samt ansvarlig for vakttelefon og regnskapsoppfølging. Denne modellen er ikke bærekraftig på lang sikt. Den forutsetter at styreleder har betydelig erfaring, kompetanse og kapasitet til å håndtere et høyt arbeidsvolum. Dette gjør det vanskelig å rekruttere nye kandidater til styreledervervet, da det i realiteten er en fulltidsjobb som ikke kan baseres på dugnadsinnsats alene. I tillegg skaper dagens løsning sårbarhet dersom styreleder av ulike årsaker ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til ineffektivitet, forsinket vedlikehold og økte kostnader. For å sikre en mer bærekraftig organisering av borettslagets drift anbefales det å utrede en ny driftsmodell.

Nåværende styre anbefaler at man i neste styreperiode utreder og etablerer en ny driftsmodell innen Årsmøte 2026. Formålet er å sikre en stabil drift av borettslaget uten at styreleder må påta seg en uforholdsmessig stor arbeidsbyrde, samtidig som servicegraden for beboerne opprettholdes.

Styret skal vurdere alternative løsninger, eksempelvis:

- Ansettelse av en driftsleder som tar over operativt ansvar.
- Innleie av vaktmestertjenester, inkludert brøyting, gartnertjenester og vedlikehold.
- Effektivisering av kontrakter og rutiner for å redusere styrets daglige involvering.

Utredningen kan inkludere en vurdering av økonomiske konsekvenser, herunder mulige besparelser ved mer effektiv drift og hvordan finansiering kan sikres uten betydelige økninger i felleskostnadene.

For å sikre en grundig og objektiv utredning, anbefales det at kommende styre leier inn ekstern konsulent-hjelp. Styret skal presentere sine anbefalinger for generalforsamlingen senest innen første halvår 2026, med mål om implementering innen 2026.

Ordinært styrearbeid gjennomført inneværende periode:

Å sitte i et styre er langt mer enn å delta på månedlige styremøter. Det er et mangfoldig og spennende arbeid, men også tidskrevende. Nedenfor vises en oversikt over noen av arbeidsoppgavene som har tilfalt styret i inneværende periode. Listen er ikke uttømmende. Det anslås at styret mottar ca. 2.000 henvendelser per år som må håndteres, disse varierer i omfang og hastegrad.

- Månedlige styremøter
- Åpent styrekontor den første tirsdagen hver måned
- Ukentlige e-poster, møter og gjennomgang av oppgaver med vaktmester
- Møter med leverandører og samarbeidspartnere
- Deltakelse på OBOS Generalforsamling
- Besvart skriftlige henvendelser fra andelseiere og samarbeidspartnere
- Håndtere konflikter mellom naboer
- Advarsler til beboere som ikke overholder husordensregler
- Telefonkontakt med andelseiere og samarbeidspartnere
- Henvendelser fra meglere ved salg av andeler
- Gjennomført inspeksjoner og vernerunder
- HMS
- Befaringer
- Følge opp vedtak fra Årsmøte
- Koordinering og gjennomføring av ulike prosjekter og endringer

Styret har hatt møter og annen dialog med følgende samarbeidende virksomheter:

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektriske Tjenester og Energi	Entelios Hafslund Elaway AS HAKO Elektro nettverk Telia
Håndverkertjenester	Juuls Rørservice Arne Bakkens Byggservice
Hage og Landskap	Din Hage AS Ekorn trepleie ABT Anleggsgartner AS
Bygg og Konstruksjon	OPAS (OBOS Prosjekt) Front Søve Aktiv Lek Kompan Lekeplasskontrolløren AS
Skadedyrkontroll	Anticimex Sentrum skadedyrkontroll
Maskiner og utstyr	Electrolux PayPerWash Wibe maskin CF Maskin Sandhaug
Vask og Renhold	OK Renhold
Lokalforvaltning og Samfunnstjenester	Bydel Alna Bymiljøetaten Vann- og avløpsetaten Oslo Brann- og redningsetat Sparebankstiftelsen
Konsulenttjenester	OBOS-advokatene OBOS forvaltning
Bank og forsikring	Protector forsikring Handelsbanken Profinans lån- og forsikringsmegling
Design og Kommunikasjon	Copy Cat Roger Pihl
Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Styret fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårs vedlikeholdsplan for borettslaget. Formålet med å få innhentet en vedlikeholdsplan var å få en oversikt over vedlikeholds- og investeringsbehovet. Vedlikeholdsplanen gir oss et verktøy for å prioritere nødvendige utbedringer og vedlikehold av eiendommen. Tabellen nedenfor viser hvilke tiltak det anbefales å prioritere.

Kategori	Detaljer	Status
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang, leiligheter, loft og kjellere	Ytterdører utredes
Låssystemer	Nye låser (sees på samtidig med evt dørbytte)	
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Pågår
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	
Elektrisk	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter Videre utbygging av felt for el-billading	Pågår
Elektrisk	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Ferdig februar 2025
Elektrisk	Behov for å skifte ut 32 hovedtavler og inntakskabler OL-rom	Pågående
VVS	Rehabilitering/rørfornying av avløpsrør til kommunale rør	
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	Utredes
Veier og Parkeringsplasser	Reasfaltering Nye garasjer	Pågår Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark	Ferdig
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr	Pågår

Pågående og gjennomførte prosjekter 2024-25

Rusken i borettslaget ble endret

I fjor varslet styret om mulig endring av Rusken-ordningen på grunn av høye kostnader og behov for å minimere driftsutgifter. Det har også vært hendelser som kunne ha påført ansatte alvorlige skader, fordi gjenstander ikke pakkes forsvarlig inn av andelseiere.

Et tilbakevendende problem var at enkelte ikke fulgte reglene for avfallshåndtering. Skadelig avfall, el-avfall og bruk av fargede avfallssekker førte til økte utgifter og gebyrer for borettslaget. Ordningen var kjent utenfor borettslaget, og utenforstående har kastet avfall under vår Rusken, noe som økte våre kostnader. Nattlige besøk har ført til at avfall spres, noe som skader miljøet og krever ekstra arbeid fra ansatte, som dermed får mindre tid til daglig drift. Før endring av ordningen trådte i kraft brukte borettslaget ca. 400.000 kroner på Rusken og avfallshåndtering (løv, grus, annet avfall) i borettslaget, årlig.

Den nye Rusken-ordningen

Beboere må selv levere avfall til komprimatorbilen i åpningstiden. Avfallet skal leveres til en ansatt som kontrollerer og sorterer det, for å unngå gebyrer for el-avfall og fargede søppelsekker. Denne løsningen sikrer riktig sortering og hindrer forsøpling. Våre vaktmestere kan hjelpe med å frakte avfall til komprimatorbilen ved behov. Komprimatorbilen kjører seks ganger per år og står ved garasjene bak Prost Hallings vei 3 og 5. Informasjon om Rusken, inkludert dato og tidspunkt, finnes under arrangementer på Vibbo.no. Vi har redusert utgifter knyttet til straffegebyr for feilaktig avfallshåndtering.

Endringene på Rusken har medført besparelser i form av at det har frigjort tid hos de ansatte. Den største reduksjonen i kostnaden er at vi mottar mindre søppel, færre tonn per gang. Det skyldes trolig at eksterne ikke får kastet søppel hos oss lenger, samt at de som pusser opp bruker andre løsninger for å kvitte seg med

avfall fortløpende. Per d.d. er det en besparelse på 8.500 kroner per måned, som utgjør ca. 50.000 kroner per år.

Den røde telefonkiosken vår har blitt til en lesekiosk

Vi er så heldige at vi har en av Telenor sine gamle telefonkiosker stående i borettslaget, rett bak vaskeriet i Prost Hallings vei 1. Dessverre stod telefonkiosken og forfalte, siden det ikke lenger ble utført vedlikehold etter at bruken ble avviklet. Styret sendte inn en søknad til Foreningen !Les om å få gjort om vår telefonkiosk til lesekiosk, og vi fikk positivt svar. Foreningen !Les er støttet av Sparebankstiftelsen og de påkostet telefonkiosken en oppgradering av fasaden, satte opp bokhyller og ga oss flere esker med bøker. Vi håper at lesekiosken blir benyttet av beboerne fremover. Prinsippet er enkelt, ta med deg en bok du har lyst til å lese. Man må ikke legge igjen en bok for å ta en bok, men sett gjerne igjen bøker du har lest, som du vil at andre skal få muligheten til å lese. Da holder lesekiosken seg levende.

Skifte av brannslukningsapparat

23. og 24. april i 2024 ble det gjennomført utskiftning av alle brannslukningsapparat i borettslaget. Firesafe AS leverte ut et nytt pulverapparat til de beboerne som satte ut sitt gamle på dørmatten. Borettslaget valgte å ta kostnaden og den ekstra jobben det medførte med å påkoste og administrere utlevering på dørmatten for at alle fikk mulighet til å skifte ut sitt brannslukningsapparat. Da er vi i større grad sikre på at alle har tilgjengelig slukkeapparat i sin bolig og de som av ulike grunner ville slitt med å bære det opp og ned selv, fikk bistand. De som ikke var hjemme disse dagene kunne ta kontakt med vaktmester for å hente nytt apparat og levere inn sitt gamle.

Ferdigstillelse av lys på kjeller og loft

I forrige og denne styreperioden ble det investert i ny belysning i alle oppganger, samt utebelysning. Lampene borettslaget hadde hatt i oppgangene var utslitt i tillegg til at de var utstyrt med lysrør som har gått ut av produksjon og har blitt ulovlig å omsette. Lampene i oppgangene er stilt inn med «walk you home» funksjon. Belysningen i kjeller og i sykkelbodene ble installert våren 2024, belysningen i disse områdene er innstilt til å lyse i fem minutter etter at sensoren er aktivert.

Mandag 25. november startet siste etappen med å skifte ut belysningen i fellesområdene i borettslaget, da var det loftsrommene som stod for tur og arbeidet ble sluttført februar 2025. Lampene på loftet ble satt inn med en driftstid på 15 minutter, noe som vil si at de lyser automatisk i femten minutter fra de oppdager bevegelse. I løpet av de siste årene har vi gjennomført utskifting av lamper i oppganger, lofts- og kjellerrom, samt montert ny utebelysning. De nye lampene både sparer strøm, varer lengre og gir større trygghet i borettslaget i form av god belysning i mørket.

Økning av fellesutgifter fra 1.1.2025, Telia TV og internett ble trukket ut som egen post på faktura

Frem til 31.12.2024 var kun deler av utgiftene til TV og internett synlig på fellesutgiftene. Når vi skulle justere felleskostnadene fra 1.1.2025 valgte vi å legge til de faktiske utgiftene som en egen post på fellesutgiftene, dette medførte en økning av fellesutgifter med 195 kroner per måned. Dette betyr ikke at utgiftene til Telia økte med tilsvarende beløp, men den faktiske kostnaden ble synliggjort for at vi skulle unngå prosentvis økning.

Telia måtte fra og med 1. mars 2025 fjerne TV 2s kanaler og strømmetjenester fra Telia Play, de ikke har klart å komme til enighet med TV2 om en ny TV-avtale. De beklaget det. Den 1. mars fikk alle beboere 50 ekstra poeng kompensasjon, tilgjengelig i valgmenyen, som kan brukes til å legge til andre tv-kanaler eller streamingtjenester.

Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark

Ved fjorårets årsberetning var gjeldende status at styret skulle søke om støtte til lekeplasser og deretter fullføre prosjektet. Vi har mottatt 488.000 kroner i støtte fra Sparebankstiftelsen, i tillegg til prosjektmidler fra OBOS. Lekeplassene og trimparken stod klare i mai 2024. Og ut ifra hva styrets medlemmer har observert

og tilbakemeldingene vi har fått, så har dette blitt populære attraksjoner i borettslaget. Vi ser flere barn på lekeplassen enn tidligere, og det har til og med kommet et trimtilbud på mandager.

Styrets medlemmer har sammen med vaktmester og håndverker brukt mye tid på å få til løsninger som vi tror har vært til det beste for flest mulig i borettslaget. Vi har i prosessen hatt et søkelys på miljø og bærekraft, og det var derfor vi landet på å bruke Søve som er en svanemerket bedrift, og vi valgte naturlig Robinia som materiale, da det krever lite vedlikehold og er helt naturlig. Sluttsummen på lekeplassene ble lavere enn forventet. Dels fordi noen av styrets medlemmer holdt i prosjektet i stedet for å leie inn eksterne konsulenter, i tillegg var vi så heldige og få utbetalt støtte fra både Sparebankstiftelsen og OBOS sine prosjektmidler. Dette har også tatt tid, både med å skrive gode søknader, men også en god sluttrapport og overlevering av prosjektregnskap.

Oppgraderinger i utleielokalet og vaskeribygningen i Prost Hallings vei 1
Etter gjennomført HMS-runde ble det avdekket behov for å oppgradere deler av belysningen i bygningen til lokalene våre. Sensorstyrte ledlamper er montert våren 2025 i alle rom og fellesområder.

Oppgradering av oppgangene – terrassobehandling av trapp- og stengulv
I 2024 ble gulvene i 23 oppganger renset og behandlet for å fylle porene. Disse gulvene ble sist behandlet i 2014. Til våren 2025 står de siste åtte oppgangene fra 2014 for tur. Resten av oppgangene blir oppgradert høsten 2025 og våren 2026.

Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30
Vi hadde et HMS-problem med avfallssjakten i Teisenveien 20. Vann fra Prost Hallings vei, som renner nedover Teisenveien, fylte sjakten 2-3 ganger pr vinter grunnet feil fall mot denne. Det medførte at vaktmester måtte tilkalle NIWI for hjelp til løfting og tømming av brønn.

For å få løst problemet måtte gammel asfalt fjernes, nytt fundament ble etablert for å få riktig fall. Det ble deretter montert større kantstein for å lede vannet forbi sjaktene og ut mot plenen. Vi benyttet også anledningen til å asfaltere parkeringsfelt 29 og veien nedover.

Værhaner
Pipene i Klosterheimveien 9/13/18 og Prost Hallings vei 2 har vist seg å være spesielt utsatt for termisk vind på grunn av beliggenheten mot øst og at de er plassert i eller nær skrånende terreng. På grunn av dette har utfordringen med tilbakeslag av røyk vært spesielt stor her. Det er derfor montert pipehatter med værhaner på disse pipene for å teste om dette er egnet for å redusere problemene. Alle som fyrer med ved kan oppleve tilbakeslag av røyk, men det er særlig utfordrende i våre bygninger på grunn av måten ventilasjonssystemet er konstruert. Problematikken gjør seg særlig gjeldende ved kraftig vind, lavtrykk og mildt vær. Styret anbefaler at man unngår å fyre under slike forhold.

Garasjelaget
Garasjelaget vedtok på årsmøtet 4. april 2024 å oppløse seg selv og overføre forvaltningen av garasjene til borettslaget. Oppløsningen har tatt lengre tid enn planlagt, men den formelle overføringen vil finne sted 1. april 2025. Prosessen har vært krevende både for styret i garasjelaget og for styret i borettslaget.

Inntil videre vil garasjene forvaltes som tidligere, med videreføring av rimelig vedlikehold, føring av ventelister og innkreving av leie. Leie for garasjer vil nå skje månedsvis og på forskudd. Det er ikke tatt beslutning om riving eller bygging av nye garasjer.

Etablering av provisorisk skole i Youngslunden – dialog med Oslo kommune
I skolebehovsplanen 2018-2027 vedtok bystyret at Bryn skole skulle utvides permanent, med større klasseroms- og gymsalkapasitet. I byggeperioden er det besluttet at det skal etableres en provisorisk skole i Youngslunden vis á vis Teisenveien 20-26 i perioden 1. august 2025 til 1. august 2029. De midlertidige lokalene vil benyttes av 1–4 trinn, samt skolens spesialundervisningstilbud. Elever på mellomtrinnet vil i byggeperioden benytte ledig kapasitet ved Brynseng skole.

Som del av dette prosjektet ønsker Oslobygg KF å benytte borettslagets private adkomstvei langs Teisenveien 20–26 til varetransport. Det er anslått behov for 2–3 varebiler per dag.

Styret har gjennomført to beboermøter om saken, og det er tydelig at mange beboere er opptatt av hvordan dette vil påvirke bomiljøet og trafikksikkerheten. Styret jobber derfor aktivt i dialog med Oslobygg KF for å ivareta borettslagets interesser. Det er styrets mål at eventuell bruk av veien skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe for beboerne, og at borettslaget skal kompenseres på en rimelig og rettferdig måte.

Kommunen har foreløpig skissert en rekke tiltak for å redusere belastningen og oppgradere infrastrukturen:

- Bom som regulerer adkomst og hindrer gjennomkjøring.
- Enveiskjøring fra sør og utvidelse av vei ved innkjøring.
- Fartsdempere som kan fjernes om vinteren.
- Ny kantstein og asfaltering enkelte steder.
- Ny belysning og hensiktsmessig beplantning nær inngangspartiene.
- Forberedelse for elbilladere ved parkeringsplassen i sør.
- Kommunen tar ansvar for vedlikehold av veien i prosjektperioden, eventuelt gjennom avtale med borettslaget.

Det er styrets klare forutsetning at en eventuell avtale må gi borettslaget reell innflytelse over bruk og regulering av veien, samt sikre varige forbedringer til nytte for beboerne.

Forhandlingene med Oslobygg KF pågår fortsatt når denne beretningen skrives, og det er foreløpig ikke inngått noen endelig avtale.

Økonomiforvaltning

Styret jobber kontinuerlig med å sikre god økonomi ved å redusere utgiftene, øke inntektene uten at dette går utover tjenestene i borettslaget. Som nevnt tidligere har borettslaget spart ca. 50.000 kroner årlig på å endre Rusken. Dette er bare ett av flere grep som styret har tatt for å sikre at borettslaget fortsetter å ha god likviditet. Andre tiltak vi har utført for å heve inntekter og redusere utgifter er:

Salg av tjenesteleilighet i Spektrumveien 3 og nedbetaling av lån
I tråd med vedtak fra generalforsamlingen 2024 besluttet styret å selge tjenesteleiligheten i Spektrumveien 3. Leiligheten ble solgt for 4.180.000 millioner kroner den 1. juli i 2024. Borettslaget satt igjen med 4.039.000 etter fratrekk av salgs- og dokumentkostnader.

Overskuddet ble brukt til å innfri lån 9492.70.27458 i Handelsbanken og nedbetale deler av lån 9492.70.31285 med 318.949,29 kroner. Ved innfrielsen av lån 9492.70.27458 frigjorde vi midler i driftsbudsjettet, noe som gjorde det mulig å iverksette forsering av nedbetalingen på lån 9492.70.31285 med 70.000 kroner per måned.

Oppgjør salg av leilighet 1100 i Spektrumveien 3 - andel 536

Informasjon	Sum inn	Sum ut	Dato
Overføring fra Privatmegleren inkl. renter	kr 4 032 732,96		05.aug
Overføring nedbetaling av lån 9492.70.27458 i Handelsbanken		kr 3 880 300,17	15.aug
OBOS gebyr opprettelse av andel 536 Spektrumveien 3		kr 21 825,00	08.jul
Statens kartverk gebyrer 2 x kr 500		kr 1 000,00	02.jul
Nedvasking av leilighet, OK Renhold (kr 13125-depositum Svein Kåre 7000)	kr 7 000,00	kr 13 125,00	23.07 / 15.07
Felleskostader for leilighet 1100 i juli (Samart flyttet ut medio juni) *		kr 4 251,00	01.jul
OBOS manuell behandling av kontering/utbetaling til Handelsbanken		kr 282,50	27.aug
Totalt	kr 4 039 732,96	kr 3 720 783,67	
Overføring, nedbetaling av lån 9492.70.31285 i Handelsbanken	kr 318 949,29	kr 7 441 567,34	

*Samart flyttet ut i slutten av juni. Vi tok over leiligheten, satte den i stand og solgte den

Forhandling med Handelsbanken om redusert rente
Som en del av vårt løpende arbeid med å sikre gunstige vilkår for borettslaget, har styret høsten 2024 gjennomført forhandlinger med banken om rentereduksjon. Gjennom disse forhandlingene klarte vi å redusere renten på borettslagets lån fra 5,65 % til 5,5 %. Denne endringen vil gi en årlig besparelse på cirka 60.000 kroner, noe som styrker borettslagets økonomiske situasjon. I skrivende stund er vi i dialog med nye forhandlinger om redusert rente.

Reforhandling av containeravtale med Franzefoss
Franzefoss etter-fakturerte borettslaget for den faste containeren som står i Prost Hallings vei fra 14. mars 2023-desember 2024. Kostnaden var 55.298 kroner (leiepris kr 86-20% pr dag). Etter forhandlinger fikk vi justert leieprisen ned (til kr 15-20% pr dag) og betalingen ble 5.675 kroner. En besparelse på nesten 50.000 kroner pr år fremover.

Reforhandling med Din Hage om grøntavtale og treavtale i Teisen park
Styret innhentet pristilbud fra tre aktører i forbindelse med fornyelse av grøntavtalen i Teisen park borettslag. Din Hage leverte det rimeligste anbudet. I tillegg til det fikk vi fremforhandlet at de tar ansvar for luking i bed på balkongsiden som gir oss en besparelse på 80.000 kroner pr år.

Garantert betaling av felleskostnader – oppsigelse av avtalen med OBOS Factoring
Borettslaget har hatt en avtale med OBOS Factoring som har gitt en sikkerhet dersom en eller flere andelseiere ikke betaler felleskostnader. Denne avtalen ville ha kostet borettslaget 85.000 kroner i gebyr per år pluss rentetap på inntil 300.000 kroner. I sak 7 til årsmøtet anbefaler styret at denne avtalen sies opp. Borettslaget har god likviditet og flere av tjenestene som dekkes av factoringavtalen, er allerede inkludert forretningsføreravtalen. Styret mener at vi kan si opp denne avtalen uten at det går utover den økonomiske eller praktiske oppfølgingen av andelseiernes forpliktelser eller medfører uakseptabel risiko for tap.

Oppfølging av saker som ble vedtatt på fjorårets årsmøte

Utrede tilfluktsrom
Årsmøtet vedtok i fjor at tilstanden på borettslagets tilfluktsrom skulle kontrolleres. Dette arbeidet er nå gjennomført. Tilfluktsrommene er gått grundig gjennom, og vi vurderer at de oppfyller dagens krav: De skal kunne klargjøres for bruk i løpet av 72 timer, og det skal være mulig å oppholde seg der i inntil seks timer.
Å oppgradere tilfluktsrommene til dagens byggestandard ville medføre kostnader i millionklassen – dersom det i det hele tatt lar seg gjøre. En slik oppgradering ville innebære en betydelig økning i felleskostnadene, og styret mener derfor at dette ikke er en fornuftig prioritering.

Det er beskjedne krav til standard for tilfluktsrom utover dette. Sivilforsvaret understreker at også eldre tilfluktsrom – selv i enkel stand – vil kunne gi god beskyttelse mot de vanligste våpenvirkningene som splinter, eksplosjoner og sammenrasing av bygninger. Styret har oppdatert informasjonssiden om tilfluktsrom og beredskap på vibbo.no.

Sykkelskur
Årsmøtet vedtok at styret fikk myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget, samt utrede hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene presenteres på dette årsmøtet.

Styret har vært i dialog med flere leverandører av sykkelskur. Vi har hatt befaringer og utredet hvor det er størst behov for sykkelparkering per i dag. Vi ser at det særlig i Spektrumveien og Regnbueveien har vært en stor utfordring med parkering av sykkel, og nåværende løsninger som innebærer å sette sykler ikke kjellere ikke lenger er tilfredsstillende, stadig flere får seg el-sykler eller transportsykler, som veier mer og trenger større plass enn analoge sykler. Vi har sett på skur med ulike former for lagring, om det skal være toetasjes sykkelparkering, eller kun på bakkeplan. Det er stor variasjon med størrelsene på sykkelskur, de kan romme mellom 10 til 60 sykler. Vi ser ikke for oss at en størrelse vil være aktuell for hele borettslaget, dette da det er ulik infrastruktur og behov i de forskjellige blokkene. Vi har også undersøkt mulighet for å implementere lading av el-sykler i eksisterende sykkelrom, samt integrere dette i nye sykkelskur.

Per i dag er utredningen ikke ferdigstilt. Styret tar sikte på å ferdigstille utredningen i løpet av høsten 2025 for deretter å komme tilbake til andelseierne med et konkret forslag på et ekstraordinært årsmøte.

Løpende vedlikehold og mindre aktiviteter:
I løpet av året har vår håndverker sammen med styrets leder og også assistert av vaktmester utført følgende vedlikeholds- og forbedringsarbeider:

- Montert duepigger og fuglestoppere på flere tak
- Byttet ut to værhaner
- Tettet balkongglass og utbedret vannlekkasjer på balkonger
- Åpnet tett sluk og renset tak for fuglemøkk
- Byttet vindushåndtak, dørvridere, takvinduer, entredører, vinduer og balkongdører
- Montert lyskasser og regulert fall på plen
- Satt i stand bad og loftsgulv etter vannlekkasjer
- Montert musestoppere og diverse hindringer
- Gjort fuktmålinger og befaringer
- Gjennomført HMS vernerunder med vaktmester og styret
- Renset takrenner og ombygget luftrør for kloakk
- Reparert sklie på nedre lekeplass
- Satt i stand fliser på inngangsparti i Klosterheimveien
- Deltatt i ombygging av lekeplasser
- Montert benker ved trimpark
- Kontrollert ildsteder og tettet lekkasjer fra piperør i flere leiligheter

I tillegg har samtlige av styrets medlemmer deltatt på:
- Vurdering av plansaker og nabovarsler
- Dugnad, to dager i mai
- Julegrantenning
- 17. mai markering med korps
- Flagging på offisielle flaggdager og under Pride-uka

Ladeplasser for elbiler
Det ble inngått ny avtale med Elaway for drift av ladeanlegget på prærien i 2024. Vi vurderer nå ny ladeleverandør, fordi vi har fått flere meldinger fra beboerne om at kundeservicen fra Elaway ikke har vært tilfredsstillende. Avtalen med Installatøren Elektro Nettverk, ble også sagt opp og vi har inngått ny serviceavtale med Hako Elektro. Det har vært flere feil og ustabilitet med anlegget, og gjennomførte undersøkelser har vist at det kan være en fabrikasjonsfeil på ladeboksene. Styret har sendt reklamasjon til produsenten og fått tilsagn om å skifte ut minimum syv ladebokser uten kostnad. Ladefeltet er også utvidet med to nye ladebokser.

Vedlikeholdsarbeider i OL-rom i kjelleren og Prost Hallings vei 1
Senvinteren 2024 fikk vi gjennomført en el-kontroll av alle hovedtavlene i borettslaget samt i Prost Hallings vei 1, totalt 32 kontroller. Hovedtavlene er sikringsskapet for hele oppgangen. Rapporten ble gjennomgått 20. august og avdekket at noen av hovedtavlene har mindre til stor lekkasje fra stikkledning (hovedtilførsel). Disse kablene er av gammel årgang og er isolert med mineralolje. Denne oljen har en tendens til å lekke ut fra kablene og er ikke uvanlig. Netteier (Elvia) har ansvaret frem til utsiden av husvegg/grunnmur, mens gårdeier (borettslaget) har ansvaret for det innvendige.

OL-rom det anbefales å gjøre noe med og som settes i stand, våren 2025, ved at vi også bytter hovedtavlen i oppgangen er følgende:

• Klosterheimveien 18 Stor grad av lekkasje
• Klosterheimveien 12 Stor grad av lekkasje

Elvia har kapasitet til å bistå oss sammen med HAKO og arbeidet utføres i mai måned i 2025. Resterende OL-rom bør også vurderes utbedret og det bør lages en plan for arbeidene slik at vi tar noen OL-rom pr år.

Borettslagets økonomiske status
Borettslaget har en solid økonomi. Per 31.12.2024 har vi 44.680.709 kroner i lån, dette er en reduksjon på nesten åtte millioner fra året før, hvor vi hadde 52 millioner i lån. En av årsakene til at lånesummen er betydelig redusert er overskudd fra salg av en tjenesteleilighet som ble benyttet til å innfri lån.

Borettslaget har solid økonomi. Borettslagets primære inntektskilde er felleskostnadene (husleie) på totalt ca. 28 millioner kroner per år i 2024.

Det siste året har blant annet kommunale avgifter, forsikringer og priser hatt en generell økning. OBOS sin økonomiske rådgiver anbefalte borettslaget å øke felleskostnadene med 7,1 %. Som nevnt under avsnittet «Økonomiforvaltning» har styret aktivt gjennom hele styreperioden arbeidet med å redusere kostnader. Takket være disse tiltakene så vi at borettslaget ikke var i behov av å øke fellesutgiftene med mer enn 5,1 %, noe som ville tilsvart 211 kroner per leilighet. For å gjøre dette mer oversiktlig, har vi valgt å øke delen for TV og bredbånd i felleskostnadene med en fast sum på 195 kroner per leilighet, i stedet for å øke alt med en prosent. Dette gir et klarere bilde av hva TV og bredbånd koster og gir en litt lavere økning totalt for de fleste. Dette oppsettet gjør det også enklere å se hva felleskostnadene går til, og vi kan holde kostnadsøkningen på et moderat nivå.

Naboklager
Antall naboklager er relativt lavt med tanke på antall boenheter. Vi ønsker at beboere gir en vennlig påminnelse til naboer før styret kontaktes. Henvendelser om brudd på husordensregler må sendes inn skriftlig via meldingssystemet på Vibbo slik at klagene kan loggføres. Det må foreligge en beskrivelse av hva det klages på, og hvem klagen gjelder. Klagene som mottas blir behandlet konfidensielt og de fleste naboklager blir som regel løst i dialog med de aktuelle beboerne. Ved behov kan bomiljøvekter fra Securitas kontaktes på telefon **22 97 10 70**, eller eventuelt politiet ved behov. Politiet kan kontaktes på telefon 02800, og 112 ved behov for akutt hjelp. Eller per e-post til post.oslo@politiet.no.

Utvidet åpningstid for vaskeriet
Styret og vaktmester har de siste årene mottatt henvendelser fra andelseiere med ønske om utvidet åpningstid i helgen. Den 12. mars 2025 ble åpningstiden på vaskeriet utvidet, og det er nå tillatt å bruke vaskeriet på søndager. Ny åpningstid er mandag 8.30-23.00, tirsdag t.o.m. søndag 7.00-23.00. For å kunne bruke vaskeriet trenger man en vaskebrikke, denne koster 300 kroner og kan bestilles ved å sende en e-post til vaktmester@teisen.no. Mer informasjon og priser på vaskemaskin og tørketrommel finner du under temaet *Vaskeri* på Vibbo.

Åpent styrekontor
Vi i styret synes at et åpent styrekontor er et viktig tilbud og setter pris på de som kommer innom for å spørre om noe, komme med forslag eller bare vil hilse på. De siste årene har årsmøtene blitt gjennomført digitalt, og mye av kommunikasjonen mellom styret og beboere foregår via digitale løsninger som e-post eller vibbo.no. For å kompensere for økt bruk av digitale løsninger har vi valgt å ha åpent styrekontor en gang i måneden. Dette er fordi flere har meldt et behov og ønske om å møte styrets medlemmer. Oppdaterte åpningstider for styrekontor finner du til enhver tid på vibbo.no.

Endringer i nabolaget

Klosterheimveien 1
Pilares Eiendom AS sitt siste planforslag innebærer et bygg med 50 leiligheter og næringslokaler, som er en nedskalering fra tidligere forslag. Plan- og bygningsetaten (PBE) og bydel Alna anbefaler ikke planforslaget. Styret har i inneværende periode hatt tett dialog med Pilares og PBE.

Borettslaget har motsatt seg forslaget, da det vil føre til økt biltrafikk gjennom borettslaget. Det er også planlagt for altfor få parkeringsplasser og for lite rekreasjonsområder, noe som vil belaste våre grøntområder ytterligere.

Etter at det siste forslaget ble sendt ut til høring, ble det mottatt en rekke innspill. Saken er nå oversendt til politisk behandling i bystyret, men tidspunktet for behandlingen er ennå ikke berammet.

Fornyelse av vannledninger
I mars 2025 starter Oslo kommune arbeidet med å bytte ut eksisterende vannrør på vår eiendom, det er en strekning på ca. 500 meter i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Selskapet Rambøll AS er leid inn for å utføre besiktigelse og planlegge arbeidet. Det skal graves groper ved vannkummene for å bytte ut de gamle rørene. Dette kalles «utblokking» og betyr at vi slipper lange grøfter. Årsaken til at dette gjøres er at vannledningene i området er fra 1947 og har flere svakheter på grunn av alder, rørene må byttes for å sikre stabil vanntilførsel. Det er per i dag noe usikkerhet om når prosjektet vil få oppstart, dette skyldes blant annet at prosessen Vann- og avløpsetaten (VAV) har hatt ved utlysning av anbudet, har tatt lengre tid enn forventet. Per i dag har de formidlet en tentativ oppstart av prosjektet mai/juni i år.

VAV har gitt tydelig tilbakemelding til borettslaget at de ønsker å avholde et publikumsmøte for beboere i Teisen Park ca. 2-3 uker før prosjektets oppstart. Da møter VAV sammen med valgt entreprenør slik at andelseiere kan stille ulike spørsmål om planlagt startpunkt, fremdriftsplan og andre spørsmål man måtte ha.

Vi vet at det vil bli noe støy og graving fra kl. 07.00 til 17.00 i perioden prosjektet foregår. Dette vil ikke påvirke vanntilførsel i borettslaget og vi skal ha normal tilgang på vann i denne perioden. Rambøll AS har gjennomført en runde hos andelseiere for å filme leiligheter og fasade for å dokumentere tilstanden før arbeidet starter. Rambøll AS er ikke entreprenør i prosjektet. Styret har dialog med prosjektlederen og vil informere fortløpende på Vibbo.no når det foreligger ny informasjon. Vann- og avløpsetaten har også opprettet en egen informasjonsside hvor de publiserer informasjon underveis i prosjektet. Ved spesielle hendelser, som behov for å stenge av vann i korte perioder, vil de sende ut sms.

Nettsiden til VAV om nye vannledninger i Klosterheimveien og Prost Hallings vei:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-vannledninger-i-klosterheimveien-og-prost-hallings-vei/?Dgfrthhrtydsfd

Velferd, miljø og trivsel
I inneværende periode har vi blant annet sørget for julegrantenning med servering av gløgg og utdeling av godteposer til de minste, servering av pølser og loddtrekning av gavekort blant deltakere på dugnaden, korpsmusikk på dugnaden og under flaggheising på 17. mai. Vi har tidligere støttet Lundenfestivalen, men i 2024 ble den ikke arrangert. I år er det heldigvis bestemt at Lundenfestivalen skal avholdes under musikkdagene i Oslo. Styret har på vegne av borettslaget gitt 5.000 kroner i støtte til festivalen, det er også gitt samme økonomiske støtte til Bryn skole sin markering av deres 125 års jubileum.

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Oppstart	Avslutning	Vedlikehold	TE/Leverandør
2024	pågår	Vedlikehold og bytte av stikkledning inn og hovedtavler i OL-rom. Rapport av 32 blokker gjennomført Q3 i 2024. To oppganger tas 2025: Klosterheimveien 12 og 18	HAKO og Elvia
2023	2025	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene (kjeller, oppgang og loft)	HAKO
2024	2024	Skifte av brannslukkingsapparater i alle husstander	Firesafe
2023	2024	Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30.	Kristian Sørby A/S
2022	2024	Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng	Arne´s Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	Pay Per Wash, Electrolux Arne´s Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak	FRONT, Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukkingsapparat i borettslaget.	Firesafe
2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo Elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernett	Get
2019	2019	Montering av avrennsluke på nedløpsrør og montering av vanntromler utenfor alle oppganger	Arne´s Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av utleielokale	Arne´s Byggservice, Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arne´s Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO
2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt

2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	Innglassering av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper	Arne´s Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer	Arne´s Byggservice
2016	2016	Ny allé i Regnbueveien	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2014	2016	Skifte av brannslukkingsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken	Firesafe
2013	2013	Etablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Utbedring av tak og tetting av piper	Arne´s Byggservice
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftekanaler	
2012	2012	Opparbeiding av 14 nye parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2011	2012	Rehabilitering og maling av oppganger/terrasso rens gulver	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger	
2011	2012	Vinduer skiftet i oppganger	Arne´s Byggservice
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet	
2009	2009	Beising og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører	Sjur Hansen
2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Branntetting etter utskifting av kjellerstrekk	Firesafe AS
2006	2006	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig	Sjur Hansen
2006	2006	Kontroll av alle vinduer/dører for skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Arne´s Byggservice
2006	2006	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	
2005	2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1	
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget 10-års kontroll av alle brannslukkingsapparatene	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget	Get
2001	2001	Ny beis på alle søppelhusene og tørkebåsene	
1997	2005	Utskifting av VVS-røropplegg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasaderehabilitering, nye balkonger	OBOS Prosjekt

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 511 186**	**5 658 966**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 523 331	2 584 379
Tilbakeføring av avskrivning	17	728 681	889 667
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-637 334	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 106 612	-3 592 256
Red. annen langs. gjeld	21	-3 931 259	-12 000
Reduksjon bygg (leil 1100)	16	3 500	0
Borettsinnskudd (leil 1100)	22	3 500	0
Innsk. øremerk. bankkto		-13 093	-17 569
Andelskapital (leil 1100)	20	100	0
Nedskrevet innskudd Garasjelaget	18	20 000	0
Overkurs salg (leil 1011)	20	4 022 346	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-386 840**	**-147 779**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 124 346**	**5 511 186**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 997 234	6 483 680
Kortsiktig gjeld		-872 888	-972 494
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 124 346**	**5 511 186**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 247 245	26 197 586	27 382 000	28 524 000
Vaskeri	10	101 432	114 856	75 000	75 000
Ladeinntekter EL-bil		168 650	0	0	0
Andre inntekter	3	1 175 769	975 253	1 105 000	1 115 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**28 693 096**	**27 287 695**	**28 562 000**	**29 714 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 042 608	-1 950 807	-2 026 500	-2 052 000
Styrehonorar	5	-647 500	-625 000	-646 000	-679 000
Avskrivninger	17	-728 681	-889 667	-900 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-27 650	-29 313	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-130 000	-132 000	-130 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-390 105	-390 105	-413 000	-434 000
Konsulenthonorar	7	-42 324	-152 081	-160 000	-160 000
Kontingenter		-107 400	-107 900	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-6 919 690	-6 518 435	-7 640 000	-7 290 000
Forsikringer		-959 234	-864 357	-976 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-6 013 333	-5 067 727	-5 977 000	-6 803 360
Vaskeri	10	-198 841	-236 029	-150 000	-200 000
Ladekostnader EL-bil		-178 081	0	0	0
Parkeringsplasser	11	-368 897	-207 579	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-68 306	-105 189	-175 000	-175 000
Kostnader til fordeling		-1 033 730	-884 526	-750 000	0
Energi/fyring		-174 335	-186 326	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 396 572	-3 098 896	-2 412 000	-2 508 000
Andre driftskostnader	13	-1 224 447	-1 033 039	-1 256 000	-2 174 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 651 736**	**-22 478 976**	**-24 104 500**	**-25 069 360**
DRIFTSRESULTAT		**5 041 360**	**4 808 719**	**4 457 500**	**4 644 640**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	147 366	148 601	0	0
Finanskostnader	15	-2 665 396	-2 372 941	-2 774 000	-2 524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 518 030**	**-2 224 340**	**-2 774 000**	**-2 524 000**
ÅRSRESULTAT		**2 523 331**	**2 584 379**	**1 683 500**	**2 120 640**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 523 331	2 584 379		

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 286 108	88 289 608
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	2 290 415	2 381 762
Miljøbankkonto, øremerket		127 952	829 469
Langsiktige fordringer	18	0	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 009 582**	**96 825 946**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 139	3 500
Forskuddsbetalte kostnader		625 380	614 744
Andre kortsiktige fordringer	19	37 883	25 616
Driftskonto OBOS-banken		405 458	2 411 166
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 668	80 684
Sparekonto OBOS-banken		4 729 863	3 307 251
Innestående i andre banker		98 843	40 718
SUM OMLØPSMIDLER		**5 997 234**	**6 483 680**
SUM EIENDELER		**102 006 816**	**103 309 626**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 538 * 100		53 800	53 700
Overkurs solgt tjenesteleilighet	20	4 022 346	0
Opptjent egenkapital		50 469 578	47 946 247
SUM EGENKAPITAL		**54 545 724**	**47 999 947**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	44 680 709	51 718 580
Borettsinnskudd	22	1 813 100	1 809 600
Avsetning bomiljøtiltak	23	94 395	809 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 588 204**	**54 337 185**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		338 782	419 074
Skyldige offentlige avgifter	24	150 948	145 091
Påløpte renter		86 239	77 513
Påløpte avdrag		95 386	137 674
Annen kortsiktig gjeld	25	201 533	193 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		**872 888**	**972 494**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 006 816**	**103 309 626**
Pantstillelse	26	78 819 100	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun — Ermin Mehovic — Wenche Marie Sørensen

Petter Johansen Skipperø — Jens Thrane Agersborg

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	24 866 063
TV/Bredbånd 100 Mbps	1 156 417
Trappevask	968 790
Leie/Utleie 2 leiligheter	210 000
Obos nøkkel/andre fremmede tjenester	96 915
Parkering ladefelt Tvetenveien	40 758
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 338 943**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-46 884
Parkering ladefelt Tvetenveien	-40 758
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	-2 076
Trappevask	-1 800
Obos nøkkel fellesdører	-180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 247 245**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innkreving parkering	919 980
Lokalleie, utleie selskapslokale fakturert	185 878
Innbetaling fra OBOS Factoring	7 825
Rentekostnad av lån (kr 10 000)	1 200
Diverse felleskostnader, Teisen Garasjelag	60 886
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 175 769**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 104 356
Ordinær lønn, vikarer	-170 875
Overtid	-147 724
Påløpte feriepenger	-201 533
Fri bil, tlf etc.	-7 800
Naturalytelser speilkonto	7 800
Arbeidsgiveravgift	-341 327
Pensjonskostnader innskudd	-32 294
Refusjon sykepenger	19 823
Kantinekostnader	-29 499
Arbeidsklær	-34 823
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 042 608**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 647 500.
I tillegg har styret fått dekket befaring/møte og juletreff for kr 4 704, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 650.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 558
Research nabolagsprofil, Roger Pihl	-5 016
Kontroll lekeplass, Lekeplassinspektøren AS	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 324**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 194 563
Drift/vedlikehold VVS	-176 465
Drift/vedlikehold elektro	-2 090 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 769 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-360 330
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 152
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-203 205
Kostnader leiligheter, lokaler	-79 700
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 919 690**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 415 039
Feieavgift	-77 520
Renovasjonsavgift	-1 520 774
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 013 333**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	101 432
SUM INNTEKTER VASKERI	**101 432**

KOSTNADER VASKERI

Elektrisk energi	-152 642
Diverse kostnader	-837
Vask/Rengjøring	-35 496
Vedlikehold	-9 866
SUM KOSTNADER VASKERI	**-198 841**

SUM VASKERI	**-97 409**

* Vaskeri trekker 2/3 av strømkostnadene

Innbetalinger fra Pay Per Wash:

Q1 2024	22 636
Q2 2024	22 670
Q3 2024	22 576
Q4 2024	28 883
Pay Per Wash	**96 765**
Vaskekort (VIPPS)	**4 667**
Inntekter	**101 432**

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER
KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Andre driftskostnader	-340 534
Administrasjon	-28 363
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-368 897**

SUM PARKERINGSPLASSER	**-368 897**

NOTE: 12
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Administrasjon	-30 998
Diverse kostnader	-2 298
Vask/Rengjøring	-35 010
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-68 306**

SUM ANDRE ANLEGG	**-68 306**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-282 227
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 465
Verktøy og redskaper	-43 369
Driftsmateriell	-95 904
Lyspærer og sikringer	-9 136
Vaktmestertjenester	-89 123
Vakthold/Securitas	-16 358
Renhold ved firmaer	-3 269
Snørydding	-47 996
Andre fremmede tjenester/ Obos nøkkel og lisenser	-125 561
Trykksaker	-52 804
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 704
Andre kontorkostnader	-31 176
Telefon/bredbånd	-7 800
Telefon, annet	-8 818
Porto	-2 439
Drivstoff biler, maskiner osv.	-72 069
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-207 302
Gaver	-7 179
Bank- og kortgebyr	-4 969
Velferdskostnader	-80 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 224 447**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 367
Rentegodtgjørelse, salg tjenesteleilighet	3 287
SUM FINANSINNTEKTER	**147 366**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån HABA04	-1 111 754
Renter og gebyr på lån HABA05	-800 634
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-126 418
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-9 173
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-9 503
Renter og gebyr på lån HANBA7	-121 658
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-184 754
Renter og gebyr på lån Husbanken	-174 615
Renter og gebyr på lån Husbanken	-126 381
Renter på leverandørgjeld	-506
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 665 396**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1958	20 213 200
Oppskrevet 1972	5 549 570
Tilgang 1997	62 449 000
BALKON 2022	74 338
SUM BYGNINGER	**88 286 108**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.138/bnr.48 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1054.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

Posten "Kostpris/bokført verdi 1958" er redusert med kr 3 500, for opprinnelig verdi av solgt tjenesteleilighet (leilighet 1100).

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-97 917	
Avskrevet i år	-25 000	
		2 083
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2013	225 000	
Avskrevet tidligere	-224 999	
		1
Høytrykksvasker		
Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-87 587	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	
		1
Saltspreder		
Tilgang 2020	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet tidligere	-111 750	
Avskrevet i år	-37 250	
		37 250
Vaskemaskin 1		
Kostpris	41 369	
Tilgang 2007	85 125	
Tilgang 1995	61 500	
Tilgang 1998	49 991	
Avgang tidligere	-61 500	
Tilgang 2006	21 400	
Tilgang 2008	149 796	
Avskrevet tidligere	-347 680	
		1

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

Vaskemaskin 2		
Kostpris	123 534	
Avskrevet tidligere	-123 533	
		1
Wille traktor		
Tilgang 2019	1 205 516	
Avskrevet tidligere	-692 856	
Avskrevet i år	-173 214	
		339 446
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2020	1 387 500	
Avskrevet tidligere	-776 338	
Avskrevet i år	-198 214	
		412 948
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-48 945	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2021	329 731	
Avskrevet tidligere	-329 730	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	66 594	
Avskrevet tidligere	-66 593	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	3 469 043	
Avskrevet tidligere	-2 312 700	
Avskrevet i år	-231 270	
		925 073
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	
		1
Lekeplass		
Tilgang i år	637 334	
Avskrevet i år	-63 733	
		573 601
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 290 415**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-728 681**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

NOTE: 18
ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd Teisen Garasjelag, 2005	20 000
Nedskrevet i år	-20 000
SUM ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER	**0**

Som følge av at Teisen Park Borettslag har overtatt ansvaret og drift av garasjene, i tillegg til at garasjelaget er oppløst, så er innskuddene nedskrevet.

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskudd på lønn	9 000
Periodisering, Pay Per Wash Q4	28 883
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 883**

NOTE: 20
ANDRE OVERKURS SOLGT TJENESTELEILIGHET

Mottatt vederlag	4 032 733	
Andelskapital (leil 1100)	-100	
Borettsinnskudd (leil 1100)	-3 500	
Rentegodtgjørelse	-3 287	
Opprinnelig verdi (leil 1100)	-3 500	
		4 022 346
SUM OVERKURS SOLGT TJENESTELEILIGHET		**4 022 346**

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken **HABA04/HABA05**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere år	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 420 368	
Nedbetalt i år	896 598	
		-33 683 034
Handelsbanken **HANBA1/HANBA2**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2017	-8 536 307	
Nedbetalt tidligere	4 462 024	
Innfrielse	3 612 310	
Nedbetalt i år	461 973	
		0
Handelsbanken **HANBA3**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 896 103	
Nedbetalt i år	503 897	
		0
Handelsbanken **HANDEL/HANBA7**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Delutbetaling i år	-41 078	
Nedbetalt tidligere	2 865 976	
Innfrielse	318 949	
Nedbetalt i år	773 259	
		-4 782 894

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

Husbanken 3 **HUS603/HUS604**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Delutbetaling i år	-187 458	
Nedbetalt tidligere	8 273 257	
Nedbetalt i år	699 420	
		-6 214 781
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 680 709**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år (leil 1100)	-3 500
Opprinnelig 1953	-1 808 000
Økt tidligere	-1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 813 100**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-94 395
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-94 395**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-61 798
Påleggstrekk	-22 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 280
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-150 948**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-201 533
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-201 533**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 813 100
Pantelån	44 680 709
Påløpte avdrag	95 386
TOTALT	**46 589 195**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	88 286 108
Tomt	5 305 107
TOTALT	**93 591 215**

Transaksjon 09222115557543797090 Signert IB, JTA, EM, WMS, PJS

Innstilling Teisen Park Borettslag - 2025

Valgkomiteen har i forkant av årets generalsforsamling hatt flere møter og god dialog underveis.

Følgende medlemmer er på valg:

Styreleder: Irene Brun

Styremedlem: Ermin Mehovic og Petter Johansen Skipperø

Varamedlemmer: Jostein Nissen-Meyer og Torgeir Kaasa

Valgkomiteen: Kathrine Alvær Østvand, Semhar Abraham og Gro Agersborg

---

Valgkomiteen har fått inn ett ønske om å sitte som vara og tre ønsker om å sitte som styremedlem for to år samt at Ermin Mehovic ønsket å forsette. Petter Johansen Skipperø ønsket ikke å forstettes som styremedlem.

Vi har vært i kontakt med de i styret som er på valg samt hatt samtaler med de som ønsker å stille som representanter til styret.

Etter en grunding vurdering er vår innstilling som følger:

Til Vervet som Styreleder:

Irene Bruun Erlends Vei 30

Tilknytning til borettslaget: Vært styreleder i borettslaget de siste 5 årene og nestleder før det.
Kompetanse/Jobber med: Etablerte mottoet til borettslaget: **Bry deg OM og ikke MED**. Har inngående kjennskap til infrastrukturen til borettslaget, har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse og er glad i Teisen Park Borettslag.

Styremedlem – for 2 år

Ermin Mehovic Prost Hallingsvei 12

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 31 år og sittet i styret siden 2014.
Kompetanse/Jobber med: Utdanning innen sikkerhet. Jobber i kommunen med barn med autisme og ulike handikapp. På fritiden trener han 2014/2015 jentelaget til Teisen IF. Liker å være i kontakt med beborne og å prate med naboer. Han er opptatt av å møte beboerne og å være styret sitt ansikt utad.

Jostein Nissen-Meyer Klosterheimveien 9

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 8 år.
Kompetanse/Jobber med: Utdannet journalist og jobbet som kommunikasjonsrådgiver de siste årene. Vært 2,5 år i OBOS og kjenner godt til borettslagsmodellen og forvaltningsavdelingen. Jobber nå som politisk rådgiver på Stortinget.

Vararepresentanter

Simen Vik Sverdrup	Tvetenveien 15
Casper Tennes	Teisenveien 23

Delegert til OBOS's generalforsamling

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallingsvei 5

Varadelegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic	Prost Hallingsvei 12
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Valgkomite – for 1 år

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Semhar Abraham	Klosterheimveien 16
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Følgende som ikke ble innstilt men som meldte sin interesse for å sitte i styret:

Simen Vik Sverdrup Tvetenveien 15

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 2 år.
Kompetanse/Jobber med: Har en mastergrad i Idrettsvitenskap og jobber nå som koordinator på BI med administrativt ansvar for topplederkurs for ulike bedrifter i privat næringsliv.

Casper Tennes Teisenveien 23

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 2 år.
Kompetanse/Jobber med: Jobber som velferdskonsulent i «Bolig Først» der hovedoppgaven er å veilede og opprettholde gode boforhold for mennesker i rus og psykriatrien. Skal studere siviløkonom fra høsten av.

Følgende som ikke ble innstilt men som meldte sin interesse for å sitte som vara:

Pia Klingenberg Klosterheimveien 11

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 53 **Selskapsnavn:** TEISEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Winnem fra Obos er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjell-Arne Mejlbo er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

Årsmøte godkjenner styrets oppsigelse av factoringavtalen med Obos Factoring AS. Borettslaget avslutter avtalen når oppsigelsestiden på seks måneder er utløpt.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Styret engasjerer enten OBOS Prosjekt eller annet konsulentfirma som har erfaring med garasjeanlegg-virksomhet til å utarbeide en utredning med klare forslag til anbefalinger som legges frem for Årsmøtet.

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel § 4-2.

☐ For
☐ Mot

Sak 10 Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel 11 med nytt avsnitt nr 6.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Nye inngangsdører til oppgangene

Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Gratis gjesteparkering i borettslaget

Etablere gratis gjesteparkering i borettslaget

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] 1. Ermin Mehovic (gjenvalg)
- [ ] 2. Jostein Nissen-Meyer (ny)
- [ ] 3. Simen Vik Sverdrup (ny)
- [ ] 4. Casper Tennes (ny)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] 1. Simen Vik Sverdrup
- [ ] 2. Casper Tennes
- [ ] 3. Pia Klingenberg

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Jens Thrane Agersborg
- [ ] Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Ermin Mehovic
- [ ] Gro Agersborg

Sak 16 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Gro Agersborg
- [ ] Kathrine Alvær Østvand
- [ ] Semhar Abraham

Protokoll til årsmøte 2025 for TEISEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952556819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos skal være møteleder i det digitale møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Michael Winnem fra Obos er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **173**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjell-Arne Mejlbo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

Styrets innstilling
Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Brl § 8-4. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning av generalforsamlingen ved slutten av arbeidsåret.

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 646.000 kroner til 679.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 5,1 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2024 til februar 2025 har vært 3,6 % og lønnsoppgjøre for 2024 ble på 5,2%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

I et stort borettslag er det til enhver tid større og mindre prosjekter som medfører ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet. Dette innebærer kartlegging av behov, forarbeid, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser og økonomiske støtteordninger. Dette er arbeid som kommer i tillegg til det regulære styrearbeidet. Dette må utføres både på dagtid, kveldstid i helger og ferier.

Alternativet til at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv er å kjøpe prosjektledertjenester fra eksterne leverandører. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og gir dårligere resultater, fordi eksterne ressurser ikke kjenner borettslaget og er mindre dedikert. Som eksempel på dette innhentet styret tilbud på prosjektledelse fra OBOS Prosjekt (OPAS) i forbindelse med bytte av inn- og utvendig belysning. OPAS´ tilbud på prosjektledelse ville koste minst kr. 236.000 inkl. mva. Den sannsynlige sluttsummen ville trolig passere kr. 350.000. Det er ikke mulig å beregne nøyaktig fordi mye av arbeidet ville faktureres for medgått tid med

timepris á kr. 1.650/time pluss mva. Dette bekrefter tidligere erfaring med innleid prosjektledelse. Det er normal praksis i borettslag at slik ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet blir honorert med tilleggsgodtgjørelse.

Av særskilte prosjekter i perioden 2024-2025 kan følgende nevnes:

- **Teisen garasjelag**. Arbeid med alle formaliteter for å få til overføringen av 106 garasjer fraTeisen grasjelag A/L til Teisen park borettslag og videre bistand fra OBOS.
- **Anbudsarbeid med tre anleggsgartnerfirma i forbindelse med fornying av grøntavtalen.** Innhenting av priser, befaringer, evalueringer og valg av leverandør, Din Hage.
- **Bytte av innvendig belysning**, lamper på loft og i Prost Hallings vei 1. Prosjektledelse. Leverandør, HAKO.
- **Vaskeriet**. Gjennomgang av maskinpark, gjennomgang av benyttelse de siste årene, forhandlinger med PayPerWash, oppjustering av åpningstider.
- **HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2024-2025** (egen note skrives til årsmøtet).
- **Ladeanlegg Prærien v/Tvetenveien**. Bytte av ladeleverandør, bytte av installatør til HAKO, oppfølging av feil og mangler. Oppgradering av feltet med to nye ladeplasser.
- **Klosterheimveien 1**. Oppfølging av byggesøknads-saken hos Oslo kommune og flere møter og befaringer med utbygger.
- **OVV arbeider i borettslaget fra senvår 2025**. Møter, befaringer og informasjon.
- **Teisenveien / Youngslunden - midlertidig skole**. Møter med BYM, møter med andelseiere, befaringer, kommunikasjon med Oslo kommune Bymiljøetaten (BYM).
- **Lekeplasser og trimpark.** Ferdigstille lekeplass, herunder løpende dialog med leverandør og anleggsfirma, samt dokumentasjonskrav i etterkant for å få utbetalt innvilgede midler fra Sparebankstiftelsen.
- **Sykkelparkering.** Innhente priser og tilbud fra flere ulike leverandører av sykkelparkering, befaring og kommunikasjon for å få tilbud tilpasset vårt borettslag.

Forslag til vedtak:
Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

Teisen Park Borettslag har siden 2014 hatt en factoringavtale med sikring med Obos Factoring AS. En factoringavtale med sikring innebærer at fordringer, som felleskostnader fra andelseierne, blir sikret og innkrevet av Obos Factoring. Sikringsordningen gir også en garanti mot tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Felleskostnader blir overført til borettslagets konto, samlet, den 11. hver måned.

Styret har imidlertid vurdert at borettslaget har god likviditet og dermed ikke har et stort behov for factoringavtalen. Factoringavtalen var gratis, men Obos Factoring ønsket nå å endre avtalen slik at det tilkommer en kostnad på ca 85.000 kroner pr. år. I tillegg går borettslaget glipp av renteinntekter på ca. 300.000 kroner årlig avhengig av rentenivået. Dette er penger som kunne blitt brukt til andre formål for borettslaget.

Videre er flere av tjenestene som dekkes av factoringavtalen, inkludert i vår forretningsføreravtale med Obos. Styret mener derfor at borettslaget kan si opp avtalen uten at det går utover den økonomiske eller praktiske oppfølgingen av andelseiernes forpliktelser eller medfører uakseptabel risiko for tap.

Factoringavtalen har en oppsigelsestid på seks måneder, og styret sa opp avtalen den i januar 2025. I henhold til burettslagslova § 5-29 kreves det imidlertid godkjenning fra årsmøtet for at oppsigelsen kan gjennomføres.

Den eneste forskjellen andelseierne vil merke er at faktura for felleskostnader vil komme fra Obos i stedet for Obos Factoring AS.

Styrets innstilling
Styret har fremmet forslaget og anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styrets oppsigelse av factoringavtalen med Obos Factoring AS. Borettslaget avslutter avtalen når oppsigelsestiden på seks måneder er utløpt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Fremmet av: Nadeem Akhtar

Nå som Teisen borettslag har fått ansvaret for den videre drift av garasjeanlegget, er det viktig at det gjøres en ordentlig utredning med forslag til den videre forvaltning av garasjeanlegget. Garasjene er gamle, utdaterte, og ikke opp til dagens standard med tilgang til elbil ladning. Garasjene bør rives og at man bygger nye garasjer med dagens standard. Og hvordan leieforholdet/eieforhold, kostnader til kjøp etc. for den enkelte garasje-leietaker bør være i fremtiden. Alt dette bør utredes og at man legger frem en utredning med klare forslag som kan vurderes på Årsmøtet, evt. i ekstraordinært møte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak:
Styret engasjerer enten OBOS Prosjekt eller annet konsulentfirma som har erfaring med garasjeanlegg-virksomhet til å utarbeide en utredning med klare forslag til anbefalinger som legges frem for Årsmøtet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken

Gammel tekst
Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å kastes i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Avfall kan ikke kastes i fargede/sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen: a) Glass, elektriske avfall og farlig avfall. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.

Ny tekst
Rusken avholdes seks ganger per kalenderår og gjennomføres den første onsdagen i måneden. Tidspunkt og plassering av komprimatorbil for neste Rusken er til enhver tid tilgjengelig under arrangementer på vibbo.no. Avfall som skal kastes må man selv pakke forsvarlig inn å levere til komprimatorbilen. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor åpningstiden, man skal stå og vente til komprimatorbilen kan ta imot ditt avfall.

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

1. Avfall kan ikke kastes i fargede eller sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes.

   Det er ikke tillatt å kaste glass, elektrisk- eller farlig avfall. Dette vil bli avvist ved komprimatorbilen og må leveres
2. på gjenbruksstasjon.

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel § 4-2.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro

Nytt punkt nr. 6

Det er ikke tillatt å trekke strøm via skjøteledninger eller lignende fra leiligheter, fellesarealer eller andre deler av bygget til kjøretøy, campingvogner, elektriske apparater eller andre enheter utenfor bygget. All utvendig strømtilførsel skal skje gjennom godkjente og fastmonterte løsninger, etter avtale med styret.

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel 11 med nytt avsnitt nr 6.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)

Gammel tekst:
Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte ringetablå og postkasse med sitt og andelseiers navn.

Andelseier som ønsker å fremleie skal henvende seg til OBOS, som forretningsfører, for å få søknadsskjema. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.

Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år tillates uten søknad. Såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

Ny tekst:

1. Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger.

   Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte elektronisk ringeklokke og
2. postkasse med sitt og andelseiers navn.
3. Andelseier som ønsker å fremleie skal benytte søknad om bruksoverlating som finnes på "Min bolig" på Vibbo.

   Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved
4. fremleie.

   Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år, tillates uten søknad, såfremt dette ikke medfører
5. unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **156**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Nye inngangsdører til oppgangene

Fremmet av: Trine Myhre

Jeg mener at vi nå burde ta en runde på å få satt inn nye inngangsdører til oppgangene i hele borettslaget. Disse dørene har etter min mening gått ut på dato for lenge siden og er nå så gamle og tunge. Ser at det har kommet veldig mange barn i dette borettslaget og jeg ser daglig at de sliter med disse tunge dørene, og ikke minst at vi kan ta hensyn til de eldre som også sliter med dette. Tror sikkert at det er en del andre beboere som kan være enig med meg i dette og at det kan la seg gjennomføres.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstiller.

Borettslaget fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårig vedlikeholdsplan. Planen tjener som et verktøy for å få oversikt over fremtidig investeringsbehov og prioriteringer. Planen viser at det er nødvendig med stram

økonomi-styring for å ha rom for å håndtere vedlikeholdsbehov uten å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig. I denne planen ligger også **utredning og bytte av ytterdører i alle oppgangene.**

Styret anbefaler å utrede prosjektet i kommende styreperiode og ta stilling til når vi bør iverksette oppgaven med å bytte alle ytterdørene til oppgangene.

Forslag til vedtak:
Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Gratis gjesteparkering i borettslaget

Fremmet av: Zarko Prodan

Dagens løsning for gjesteparkering er altfor dyr og upraktisk. Det bor mange mennesker i borettslaget som ofte får besøk flere dager i uka til alle døgnets tidspunkt og over lengre tid, noe som medfører store kostnader for gjester. I tillegg pleier det å være fullt eller vanskelig med parkering på vinteren da det er brøytekanter eller snøhauger. Med dette tatt i betraktning, samt at borettslaget har en så stor tomt og plassering utenfor ring 3, bør det etableres gratis gjesteparkering i likhet med mange andre borettslag i bydelen. Styret kan se på mulighetene hvor parkeringsplassene skal være, for eksempel ved utvidelse av dagens parkeringsplasser på de ulike feltene eller på et større avgrenset området i borettslaget. For å unngå at uvedkommende parkerer, kan det i tillegg innføres parkering mot registrering

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget.

Å opparbeide nye parkeringsplasser koster anslagsvis kr 100 000 per plass. Samtidig er det i dag allerede for få plasser til å dekke etterspørselen etter faste parkeringsplasser for beboerne. Etter styrets vurdering er det derfor ikke fornuftig å bruke betydelige midler fra felleskapet på et tiltak som vil komme et relativt begrenset behov til gode.

I tillegg vil etablering av egne gjesteparkeringsplasser utløse behov for administrasjon og kontroll, for eksempel i form av utstedelse av parkeringsbevis, vakthold og eventuell bøtelegging. Dette vil kunne påføre borettslaget ytterligere kostnader og administrative byrder.

Styret vurderer at vi da også må ta av fellesareal for å få dette til. Det vil kreve 2/3 -flertall fra Generalforsamlingen iht. våre vedtekter 8-3 (2) 1.

Samlet sett mener styret at tiltaket gir liten gevinst i forhold til kostnadene det vil medføre, og anbefaler derfor at forslaget ikke realiseres.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **148**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Irene Bruun (126 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
1. Ermin Mehovic (gjenvalg) (119 stemmer)
2. Jostein Nissen-Meyer (ny) (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Ermin Mehovic (gjenvalg)
2. Jostein Nissen-Meyer (ny)
3. Simen Vik Sverdrup (ny)
4. Casper Tennes (ny)

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
2. Casper Tennes (78 stemmer)
1. Simen Vik Sverdrup (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
3. Pia Klingenberg
2. Casper Tennes
1. Simen Vik Sverdrup

15. 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:
Jens Thrane Agersborg (130 stemmer)
Wenche Marie Sørensen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Gro Agersborg (119 stemmer)
Ermin Mehovic (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Agersborg
Ermin Mehovic

16. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Semhar Abraham (126 stemmer)
Gro Agersborg (128 stemmer)
Kathrine Alvær Østvand (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Semhar Abraham
Gro Agersborg
Kathrine Alvær Østvand

Signert digitalt 15.05.2025: møteleder Michael Winnem/s/ - protokollvitne Kjell-Arne Mejlbo/s/

Husordensregler for Teisen Park borettslag

Vedtatt på generalforsamling 22.5.2014, endret på generalforsamling 22.5.2017, 08.06.2020, 01.06.2022, 22.05.2023, 12.05.2025.

§ 1. GENERELL INFORMASJON

1) Teisen Park Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier boligmassen og tomten. OBOS er vår forretningsfører, og har ikke noe eierskap i borettslaget. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

2.) Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter – den sikrer alle som bor i Teisen Park borettslag ro og orden, og hygge i hjemmet.

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

1.) Beboere skal respektere grøntanleggene og følge henvisninger fra vaktmestre og styret. Borettslagets område blir vedlikeholdt av vaktmestrene og et eksternt gartnerfirma.

2.) Styret setter dato for fellesdugnad i god tid før 17. mai. Styret oppfordrer alle i hver oppgang å delta. Egeninnsats utenfor egen blokk, utenom dugnaden, er velkommen.

3.) Organisert fotballsparking, tennis, ishockey, ballkasting og andre aktiviteter som kan gjøre skade på personer eller eiendom henvises til idrettsplassen "Knekkebrød banen" (ligger bak Spektrumveien 3). Småbarn kan leke så mye de vil på gressplenen, så lenge det ikke er fare for at vinduer etc. kan bli knust.

4.) Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy på stikkveiene og parkeringsplassene. Bruk av kjøretøy skal ikke være til sjenanse for eiendom og grøntanlegget. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på borettslagets område.

5.) Fyrverkeri må tennes i god avstand fra husene og ikke rettes mot noen av husene. Den eller de beboere som medvirker til at skade påføres borettslagets eiendom står ansvarlig og må dekke eventuell skade.

6.) Det er ikke tillatt å foreta utvendige bygningsmessige endringer.

§ 3. KJELLER, OPPGANGSROM, LOFT OG BALKONGER

1.) Ingen må sette; ski, kjelker, sykler, leker eller lignende i trapperommet i 1. etasje, utenfor entredørene, i kjeller- eller loftsgang. Oppbevaringsrommene i kjelleren skal benyttes til plassering av disse tingene. Oppbevaring av ødelagt utstyr på fellesområdet er ikke tillatt, og dette vil bli fjernet uten varsel. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk kan stå i oppgangen, i de oppgangene der det er plass til vognen/rullatoren, uten at denne er til unødvendig hinder for andre.

2.) Inngangsdørene, loft- og kjellerdør skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.

3.) Røyking eller bruk av åpen ild er forbudt i oppgang, kjeller eller på loftet. All bruk og lagring av brennbare eller illeluktende væsker er forbudt. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motor/kjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.

4.) Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med leilighetsnummer. Det er andelseiers ansvar og sørge for at boder er merket. (Hver leilighet har i hovedsak en stk loftsbod og to stk kjellerboder).

5.) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongen. På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

6.) Det er ikke tillatt å foreta utvendige bygningsmessige endringer.

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

1) Både av hensyn til miljøet og som følge av krav om kildesortering fra renovasjonsetaten er det viktig at følgende regler følges;

   a) I søppelkontainerene for restavfall skal det kun kastes husholdningsavfall, som skal pakkes i plastposer og knytes med dobbel knute. Man skal til enhver tid følge aktuelle regler og benytte seg av riktig pose for kildesortering av plast og matavfall.
   b) Papir skal kastes i papirkassene.
   c) Glass skal kastes i glasskontainer utenfor Klosterheimveien 22 og mellom Regnbueveien 11 og 13.
   d) Søppel som er for stort til å få plass i søppelcontaineren kan ikke settes igjen i søppelskuret. Dette må kastes på Rusken.
   e) Spesialavfall må hver enkelt beboer selv levere inn til kommunenes deponier.

2) Rusken avholdes seks ganger per kalenderår og gjennomføres den første onsdagen i måneden. Tidspunkt og plassering av komprimatorbil for neste Rusken er til enhver tid tilgjengelig under arrangementer på vibbo.no.
   Avfall som skal kastes må man selv pakke forsvarlig inn å levere til komprimatorbilen. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor åpningstiden, man skal stå og vente til komprimatorbilen kan ta imot ditt avfall.

   Ved Rusken er det krav til kildesortering.
   1) Avfall kan ikke kastes i fargede eller sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes.
   2) Det er ikke tillatt å kaste glass, elektrisk- eller farlig avfall. Dette vil bli avvist ved komprimatorbilen og må leveres på gjenbruksstasjon

   Ved totalrenovering av en leilighet må hver enkelt andelseier bestille egen konteiner.

§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

Borettslaget har renholds avtale med et renholdsfirma som vasker oppgangene, nedgang til kjeller og loft. Trappegangen skal alltid være ryddig slik at de kan utføre nødvendig renhold uten nødvendig hindring. Det er ikke tillatt å sette fra seg skotøy, søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene i trappegangen.

§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

1.) Alle andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers/beboers navn. Ved innflytting eller ønske om endring av navn kan vaktmester kontaktes for programmering av elektronisk ringetablå. Postkasseskilt kan bestilles fra flere leverandører, mer informasjon finnes på borettslagets nettside.

§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

1.) For bruk av vaskeriet gjelder retningslinjer og instruksjoner somhenger i vaskeriet og er publisert på borettslagets nettside.

2.) Tørkeplassene kan brukes alle dager unntatt på søn-/hellig eller høytidsdager. Lufting og banking av tepper etc. utføres i løpet mandag til fredag, mellom kl. 09:00 og 18:00.

§ 8. LUFTING

1.) Reglen er enkel, lufting av tøy, tepper etc. ut gjennom vinduer og veranda som synsmessig skjemmer fasaden er ikke tillatt. Sengeklær, tøy etc. kan luftes under rekkverkets høyde på balkongen.

2.) Utlufting av leiligheten gjennom trappegangen er ikke tillatt.

3.) **Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær**. Andelseiere henstilles til å være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren bør luftes godt ut i sommerhalvåret.

4.) Alle andelseiere er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

§ 9. RO OG ORDEN

1.) Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 06.00 på hverdager. Natt mellom lørdag og søndag skal det være ro fra klokken 01.00 til klokken 09.00.

2.) Snekring, banking, drilling og annen støy fra oppussing er forbudt på søndager, helligdager og høytidsdager. På hverdager (mandag til lørdag) skal støy fra oppussing og lignende opphøre kl 20:00.

3.) Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 09:00 og etter kl. 20:00. Søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

4.) Ved oppussing av leilighet eller ved at man skal ha en fest, oppfordrer styret andelseierne til å informere øvrige andelseiere i oppgangen. Alle oppgangene har en informasjonsskinne som kan benyttes til dette formålet. Når naboen er forberedt, blir ofte klagene færre og bomiljøet bedre. Vis hensyn!

5.) Det er ikke tillatt med bruk av støyende treningsutstyr i leiligheten, eksempelvis tunge vektstenger, tredemøller eller annet utstyr som medfører kraftige trampe- og bankelyder.

§ 10. DYREHOLD

1.) Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.

2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

3.) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Eksempel: Skade på beplantning, skraper på dører og karmer.

4.) Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillat. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne.

5.) Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre.

6.) Ved berettige klager fra naboer om brudd på husordensreglene eller at retningslinjene for dyrehold ikke følges, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Ved tvilstilfeller avgjør styret, etter dialog med partene om en klage er berettiget.

7.) Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

§ 11. VVS OG ELEKTRO

1) Det må ikke kastes avispapir, sanitetsbind, filler og lignende i toalettene som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettpapir. Skader som oppstår på grunn av uvettig adferd, tilfaller andelseieren. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås.

2) Ifølge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøre-membran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet / kjellerrom. Alle leiligheter i Teisen Park Borettslag har membran på gulvet. Ikke alle bad har membran på vegg.

3) Ved all form for ombygging, oppussing, rehabilitering o.l. i leiligheten, skal det benyttes godkjente håndverkere på de områdene dette er påkrevet etter lov og forskrifter, eksempelvis autorisert elektriker, rørlegger, tømrer e.l.

4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

5) Avtrekksvifter på kjøkken og bad som trekker luft ut av boligen er ikke tillatt. Kjøkkenventilator må være av typen kullfiltervifte.

6) Det er ikke tillatt å trekke strøm via skjøteledninger eller lignende fra leiligheter, fellesarealer eller andre deler av bygget til kjøretøy, campingvogner, elektriske apparater eller andre enheter utenfor bygget. All utvendig strømtilførsel skal skje gjennom godkjente og fastmonterte løsninger, etter avtale med styret.

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

1.) Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger.

2.) Ved aksept av fremleie må husordensreglene overhodes, og leietaker må skilte elektronisk ringeklokke og postkasse med sitt og andelseiers navn.

3.) Andelseier som ønsker å fremleie skal benytte søknad om bruksoverlatning som finnes på «Min bolig» på Vibbo

4.) Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.

5.) Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år, tillates uten søknad, såfrem dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

§ 13. PARKERING

Borettslaget har et eget regelverk for parkering av biler på borettslagets tomt, dette er publisert på borettslagets nettside. Parkering av campingvogner, båter og lignende er som hovedregel ikke tillatt på borettslagets område. Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt. Søknad om, eller oppsigelse av parkeringsplass, kan rettes til OBOS som administrerer utleie av parkeringsplassene. Generelle spørsmål om parkering kan rettes til styret.

§ 14. VAKTMESTER

Vaktmesteren skal følge sine instruks og påse at husordenen blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbrukt til styret. Som borettslagets ansatte har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Man bør helst ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden.

§ 15. STYRET

Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikte at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husorden bestemmelser.

§ 16. FELLES ANSVAR

1.) Alle i Teisen Park Borettslag plikter å møte hverandre med respekt og høflighet, både muntlig og skriftlig.

2.) Vi må alle, påse at reglene blir fulgt, slik at vi kan ha et trivelig, rent og ryddig borettslag.

Vedtekter

for Teisen Park borettslag org. nr. 952556819
vedtatt på generalforsamling den 23.05.2013.
Endret på generalforsamling den 08.06.2020.
Endret på generalforsamling den 01.06.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen 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 kap 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 èn 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 og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1758/1952.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 13. juni 1952 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 138 br.nr. 1, blokk 47.

Tomt nr. 20-22 vei nr. Teisenveien.

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

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

Ansvarshavende: Murmester Josef Andresen, c/o Andresen & Halvorsen, Bernh.Getz-gt. 3, Oslo

Arbeidet er approbert den 24/6-52 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 26/5-55 ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 21. juni 1955. vann- og kloakkvesenet 24. februar 1955.

Feiervesenet 30. mars 1954. ~~beskontrollen~~

~~Oslo brannvesen, forebyggende avdeling~~:

Oslo, bygningskontrollen den 4. juli 1955.

G. Amundsen.
kst.
BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04102011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200204298-6**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Teisenveien 22

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Teisen Brl. V/ Bruun Irene
Prost Hallings vei 6

0666 OSLO

Flom, Frode
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930036080	95/665

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	4. januar 1995

Arbeidssted : 138/0053 Teisenveien 20-22
Byggherre : Teisen Brl. V/ Bruun Irene, Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

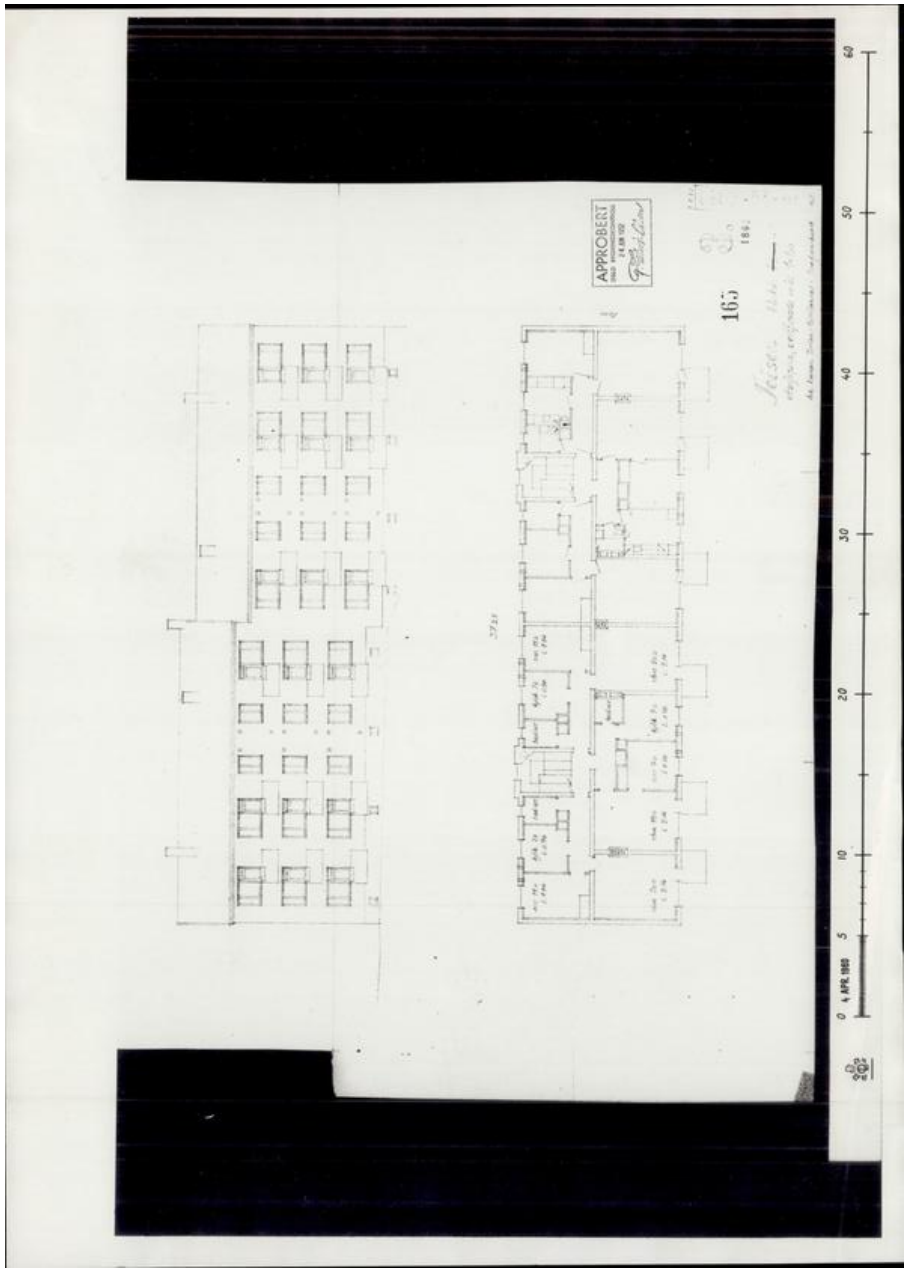
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

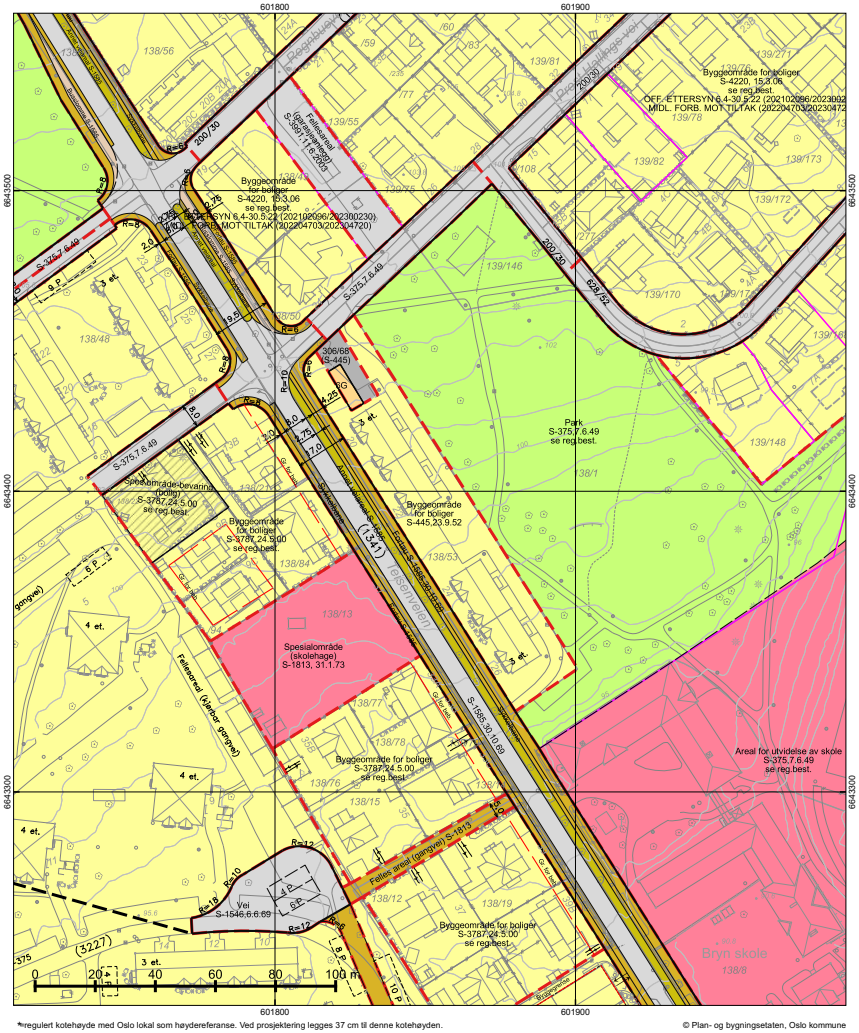
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


APPROBERT
0 4. APR. 1980
5
10
20
30
40
50
60



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

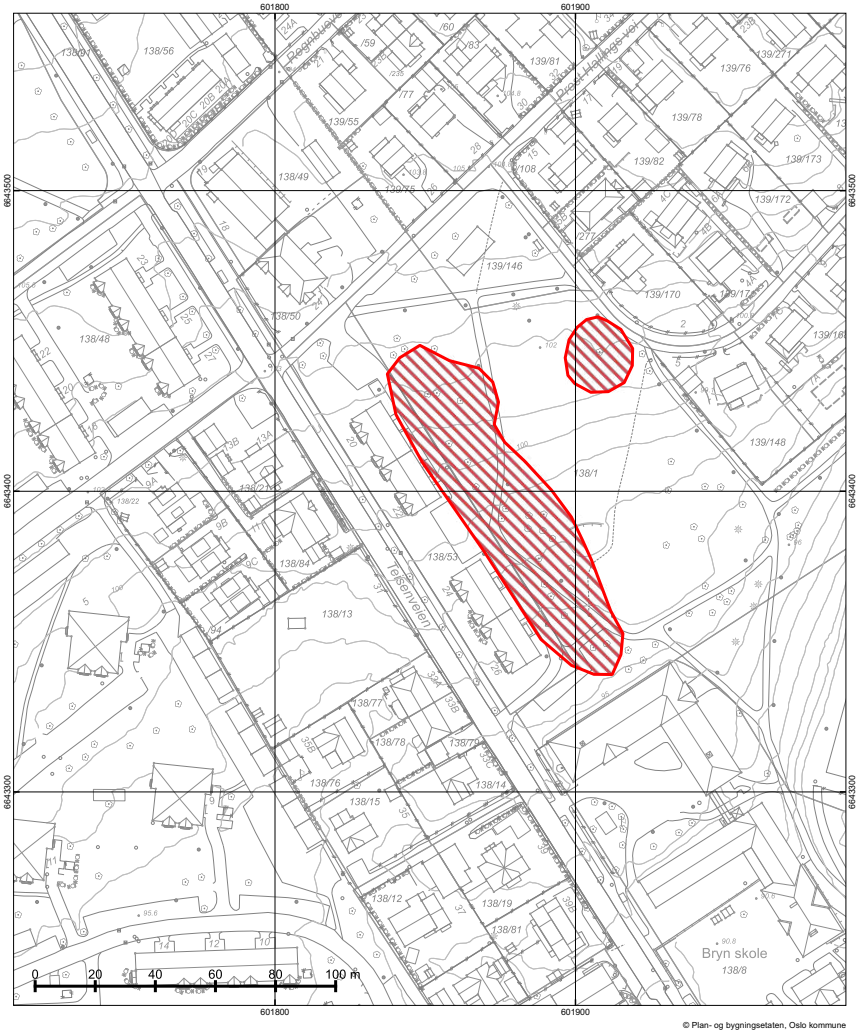
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145556/ 86515431
Deres ref.: 45269/ TOHE@MSNOP
Adresse: TEISENVEIEN+20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 138/53

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

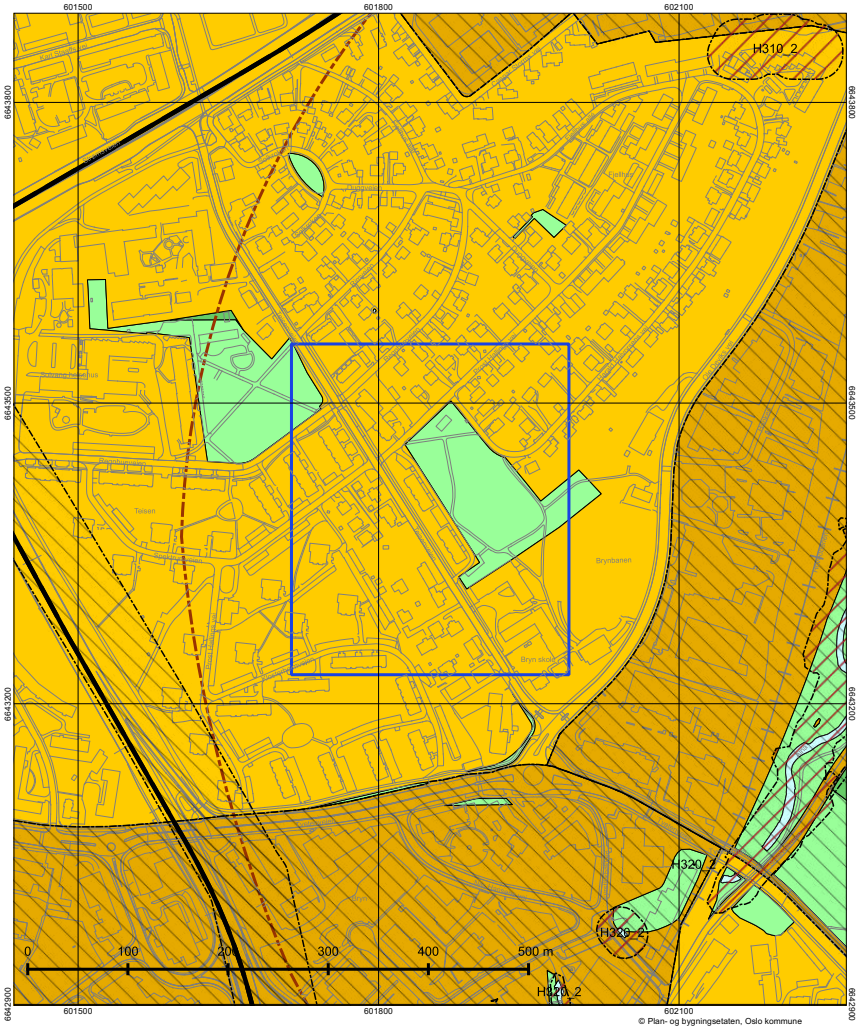
Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145556/ 86515431
Deres ref.: 45269/ TOHE@MSNOP
Adresse: TEISENVEIEN+20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 138/53

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145556/86515431
Deres ref.: 45269/ TOHE@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
Plan- og bygningsetaten

Tonje Solheim Helseth
TEISENVEIEN 20

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515431
8635840

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.138 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20250708 for TEISENVEIEN 20.

GNR. 138 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.1953.

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

3820 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

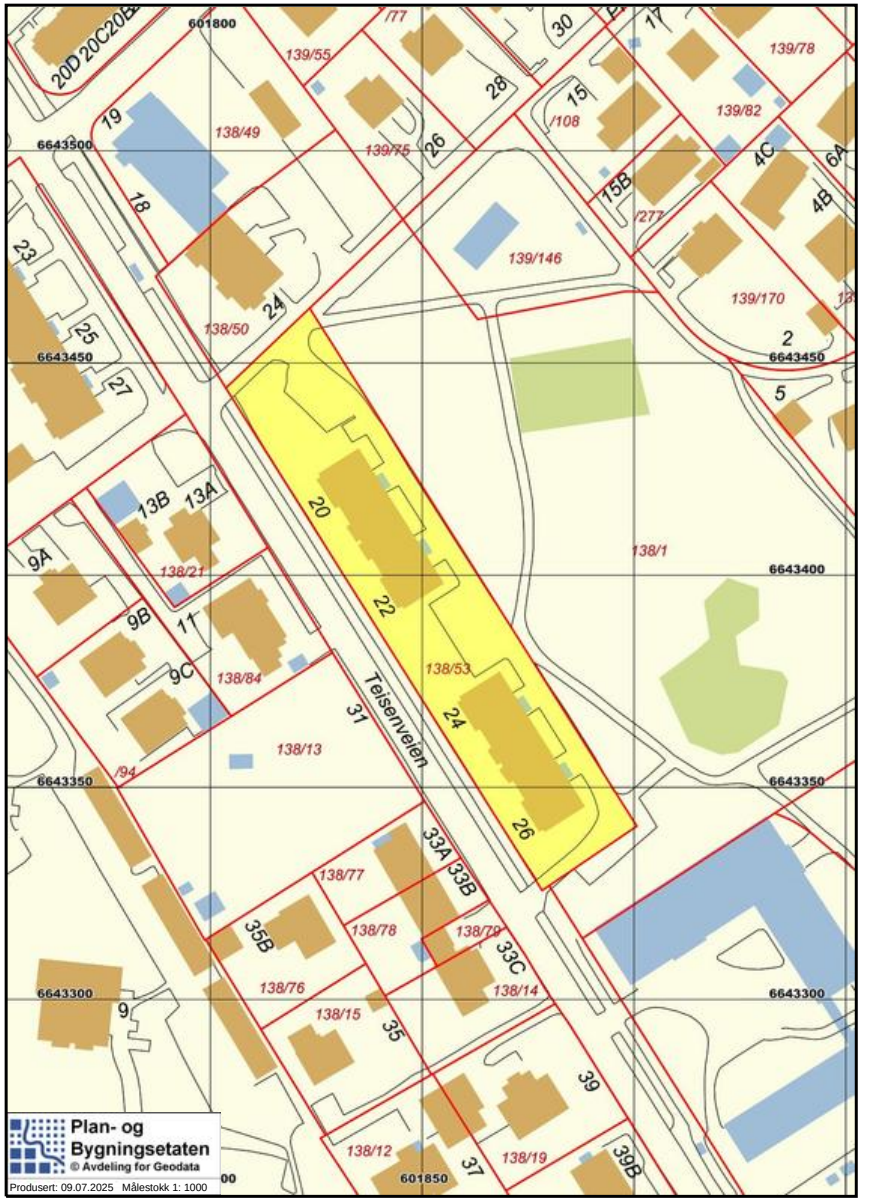
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, 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.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0142/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Teisenveien 20 0666 OSLO

Betegnelse: Gnr 138, bnr 53 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no