NORDVIK

Regnbueveien 5

2 soverom | 64 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Regnbueveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og gjennomgående 3-roms med solrik, sydvendt og innglasset balkong. Innholdsrikt kjøkken og vinduer fra 2020.

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 789 518,-**
Fellesgjeld	**80 022,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 759,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

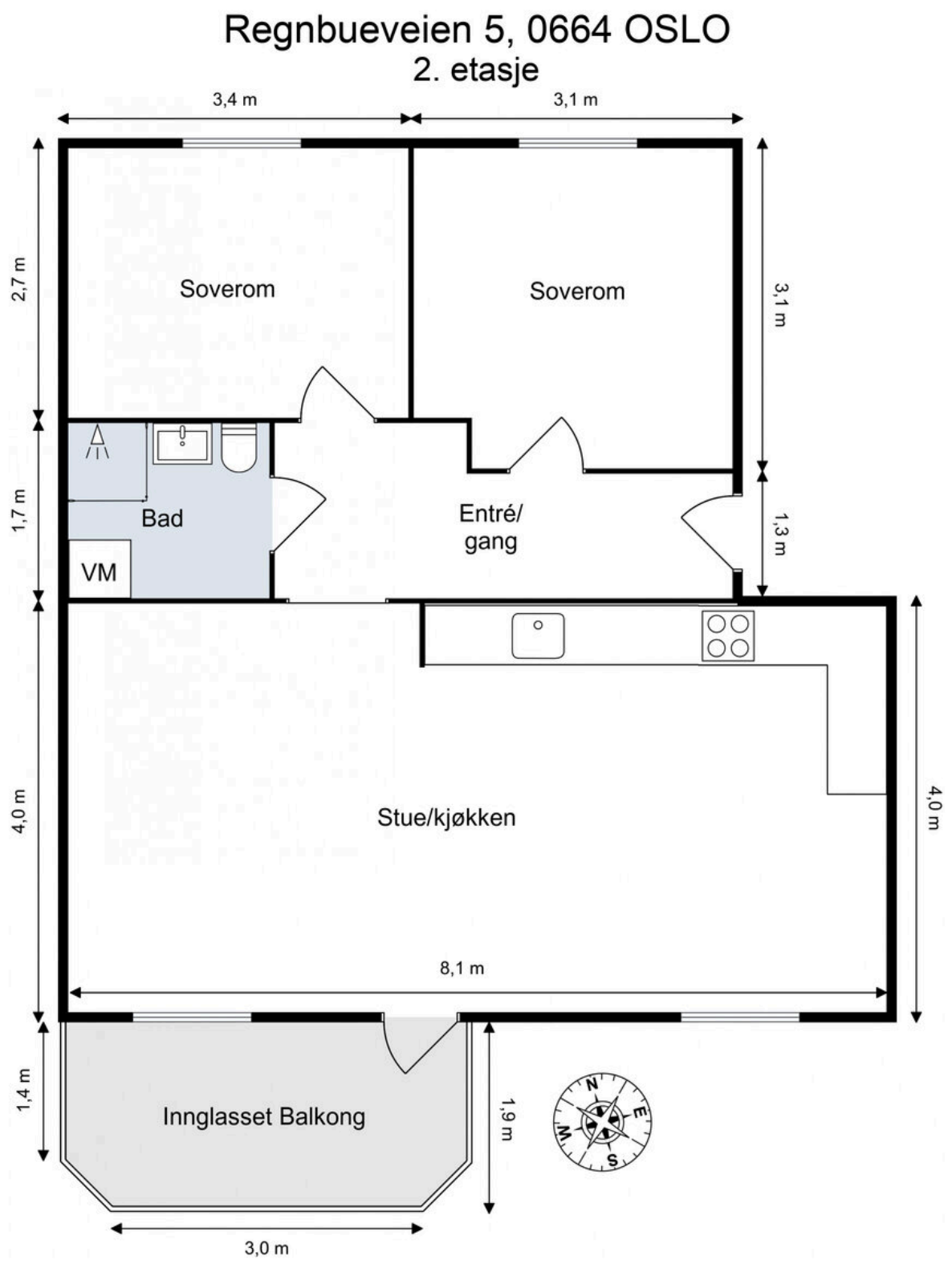
Velkommen til en lys og romslig 3-roms leilighet på veletablerte Teisen. Boligen har en svært funksjonell planløsning og byr på en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet, bad, solrik balkong og to romslige soverom. Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boligområde med nærhet til både natur og byliv. Her er det kort vei til kollektivtransport med gode forbindelser til resten av Oslo. Teisen Park er et veldrevet og populært borettslag omgitt av hyggelige grøntområder.

Fremtredende kvaliteter

- Gjennomgående og store vindusflater
- God planløsning
- Sydvendt innglasset balkong med gode solforhold
- Nyere vinduer fra 2020
- Sentral beliggenhet
- Bredbånd 100 Mpbs inkludert
- God lagring i 3 boder

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 72 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


























Dessert Person
Tenderheart
Six Seasons
Rutabage








草向弥生藩金
YAYOI KUSAMA
YAYOI KUSAMA
草間彌生
YAYOI KUSAMA
草間彌生


Electrolux
10
years warranty









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0194/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Regnbueveien 5, 0664 OSLO
Gnr 138, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 267 i Teisen Park Borettslag, org.nr. 952556819

Selgere
Martin Jacobsen
Elisabeth Hoffstad Reutz

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
80 022,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 780 022,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 789 518,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 799 018,- (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
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 72 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To stk kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 1,5 m²
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- To stk kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 1,5 m².

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- To stk kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 1,5 m².

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en sosial og funksjonell planløsning. Herfra er det utgang til balkongen.

Balkong:
Sydvendt, innglasset balkong på ca. 8 m² oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Balkongen har terrassebord lagt på tilfarere av tre, og rekkverk i stålkonstruksjoner med glassfelt og fasadeplater. Den solrike beliggenheten gir gode solforhold gjennom store deler av dagen og gjør balkongen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

Kjøkken:
Praktisk kjøkken i åpen løsning mot stuen, som bidrar til et moderne og sosialt oppholdsareal. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og Kitchenboard eller tilsvarende over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Kullfilterventilator over kokeplass.

Bad:
Pent flisalgt bad med himling med malte plater og innfelte downlights gir et stilrent uttrykk. Vegger og gulv er flislagt, og gulvet har elektrisk gulvvarme for ekstra komfort. Badet er innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Garderobeskapet som medfølger gir praktiske oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell romløsning.

Soverom 2:
Fleksibelt rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng og nattbord, samtidig som det egner seg godt som kontor for den som ønsker en praktisk arbeidsplass hjemme.

Entré:
Innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har en praktisk tilknytning til leilighetens øvrige rom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter, stadig ledig fast parkeringsplass og garasje i regi av borettslaget

Beboerparkering:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende:
"Siden vi overtok har vi malt soverommene og byttet hvitevarer på kjøkken.
Platetopp, stekeovn og kjøleskap er nytt i 2025.
Oppvaskmaskin er ikke byttet siden kjøkkenet ble flyttet.
Beiset balkongen i 2025."
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 er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja, riss i flis i dusjsonen.

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert av borettslaget i 2004/2005. Tidligere eier byttet servant, dusjdører og skap samt monterte ny stikkontakt på bad. 24T Elektro og TOMBYGG AS.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Har vært tilfeller av mus i andre blokker i borettslaget. Ikke opplevd i vår blokk/oppgang. Borettslaget gjennomfører tiltak i samarbeid med Anticimex samt vaktmester.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Display på oppvaskmaskin tidvis dårlig.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved forrige salg oppga P-ROM 65KVM og 72KVM.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
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:

Byggemåte:

Utvendig:
Sydvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner, fasadeplater e.l. og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.
Det er opplyst at balkongen ble innglasset i 2017 i regi av borettslaget.

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innvendig:
Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til 2,51 m og 2,59 m.

Tilstandsgrader:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig / Overflater gulv entré:
Avvik: Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser. Bom oppstår normalt når flisene ikke har fullgod heft mot underlaget, eksempelvis som følge av mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.
Tiltak: Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringstidspunktet, men dersom forholdet forverres bør tiltak iverksettes. Konsekvensen av bom under fliser er økt risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid, noe som kan medføre behov for utbedring.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

- Våtrom / Overflater vegger og himling:
Avvik: Det registreres sprekk i flis på veggen i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik
Tiltak: Det anbefales å utbedre sprekk i flis på veggen i dusjsonen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid. Manglende kontroll av membran medfører usikkerhet om tettheten bak flisene, noe som øker risikoen for skjulte skader.

- Våtrom / Overflater gulv:
Avvik: Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

- Våtrom / Ventilasjon:
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget
Tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

- Kjøkken / Avtrekk:
Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget
Tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank
- Våtrom / Tilliggende konstruksjoner

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger handelen:
- Kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.

Følgende medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin

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
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming.
Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 5895 kWh
Strømkostnad forrige år: 8237 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 759,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg & fellesområder, reparasjoner og utbedringer, renhold av fellesområder, gartner, drift av vaskeri, vedlikehold og administrasjon av utleielokaler og parkeringsplass, vedlikehold av lekeplasser, Kabel-TV og internett, Rusken-aksjon, vaktmestere, betjening av andel lån og renter, trappevask.

Herav:
Obos nøkkel fellesdører: 15,-
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.: 468,-
Trappevask: 155,-
Felleskostnader: 4 121,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring,

innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 196 674,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 786 697,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger 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 2026:

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode:
Borettslaget har en sunn økonomi med lån på ca. 42 mill. kroner. Felleskostnadene ble ikke økt i 2026. Enkelte kostnadsposter er likevel justert fra 1. januar 2026 i tråd med konsumprisindeksen: TV og bredbånd: +24 kr per måned, Trappevask: +5 kr per måned og Garasjeleie: +25 kr per måned.

Vedlikeholdsplanen (2022–2023) gir borettslaget oversikt over kommende vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen understreker behovet for stram økonomistyring slik at større prosjekter kan håndteres uten for store økninger i felleskostnadene.

Forvaltning av grøntområder i Teisen Park borettslag
Grøntområdene og fellesområder med 22 sittegrupper i Teisen Park er en viktig del av bomiljøet og noe mange av oss setter pris på. Samtidig er det også et område der vi hvert år møter mange og til dels motstridende ønsker fra beboere – både om mer beplantning, nye trær og flere blomster, og om felling eller færre tiltak på grunn av solforhold, økonomi eller allergi. For å sikre en faglig og forutsigbar forvaltning følger vi en langsiktig treplan, og alle trær vurderes jevnlig av arborist og gartnerfirmaet Din Hage. Når et tre må tas ned, plantes det et nytt for å bevare helheten.

I tillegg til den faste grøntavtalen hadde vi i 2025 ekstra kostnader på 256 578 kroner, som kom direkte fra beboerønsker under dugnaden i mai. Dette viser at selv relativt små enkeltønsker samlet gir betydelige utslag i både økonomi og ressursbruk. Blomstertønnene er et godt eksempel på et tiltak som skaper engasjement og glede for noen, men som samtidig krever mye vanning, oppfølging og administrasjon. Det er også delte meninger om kostnadsnivået som har vært knyttet til økonomi. Det minst inngripende tiltaket vi kan gjennomføre, men samtidig bevare et grønt og frodig borettslag er å ikke ta imot individuelle ønsker.

Fremover vil styret prioritere en drift som er bærekraftig over tid. Det betyr mer bruk av flerårige planter, et tydeligere fokus på standardiserte skjøtselsplaner og færre individuelle tilpasninger. Styret har derfor ikke planer om å kjøpe inn flere blomstertønner utover dagens ordning, men vil forvalte det vi har på en måte som gir mest mulig verdi for flest mulig – innenfor forsvarlige rammer for økonomi, tid og ressurser. Dette vil ikke gå utover Teisen Park sitt grønne image, det vil fortsatt bugne av blomster, trær og grønne områder. For mer informasjon om grøntavtale i Teisen Park, finner du dette under temaer på Vibbo.

Styrearbeid gjennom året:
Styret forvalter borettslaget på vegne av andelseierne i tråd med Burettslagslova, vedtektene og årsmøtevedtakene. Dette innebærer både økonomisk styring, oppfølging av den daglige driften og ansvar for vedlikehold og gjennomføring av vedtak. I tillegg skal styret ivareta borettslagets interesser utad og representere det overfor samarbeids-partnere og

tredjeparter.

Et sentralt ansvar er helse, miljø og sikkerhet (HMS) for både beboere og arbeidere som utfører arbeid på området. Borettslaget er pålagt å ha internkontroll innen brannvern, lekeplassutstyr, elektriske anlegg og bygningsmessige forhold. Styreleder er HMS-ansvarlig og gjennomfører kvartalsvis vernerunder i samarbeid med vaktmester og relevant fagpersonell. Å sitte i styret innebærer et omfattende og variert arbeid som spenner fra den daglige driften til langsiktig planlegging av borettslagets utvikling. Styret skal sikre en trygg, effektiv og bærekraftig forvaltning, samtidig som man arbeider forebyggende for å redusere risiko, ivareta verdier og sikre at lover og forskrifter følges. En viktig del av dette arbeidet er å sørge for gode og kostnadseffektive avtaler med leverandører, blant annet innen TV- og bredbåndstjenester, forsikring, gartnerarbeid, vedlikehold og andre nødvendige driftsrelaterte tjenester.

Administrativt gjennomfører styret månedlige styremøter og arbeidsmøter ved behov. Det holdes også åpent styrekontor hver måned, og styret følger fortløpende opp saker som løper mellom møtene. Det samarbeides tett med vaktmesterne gjennom ukentlige møter, og styret har jevnlig dialog med leverandører og samarbeidspartnere. Arbeidet innebærer også å håndtere henvendelser fra beboere, megle i nabokonflikter, sende advarsler ved brudd på husordensreglene og følge opp forsikringssaker både for borettslaget og enkeltandelseiere. Telefon- og skriftlige henvendelser besvares gjennom hele uken, og styret deltar årlig på OBOS' generalforsamling som borettslagets representant.

På driftssiden gjennomfører styret regelmessige inspeksjoner og kvartalsvis vernerunder. Det arbeides kontinuerlig med HMS og internkontrollsystemet, og styret deltar i befaringer, følger opp årsmøtevedtak og koordinerer vedlikeholds- og utviklingsprosjekter gjennom året. Dette skjer ofte i samarbeid med vaktmestere, entreprenører, konsulenter og andre fagpersoner for å sikre en trygg, forskriftsmessig og fremtidsrettet drift av eiendommen. Samlet sett er styrearbeidet omfattende og krever både tid, engasjement og bred kompetanse. Styret har som mål å ivareta andelseiernes interesser, sikre en velfungerende og forutsigbar drift og bidra til en positiv utvikling av borettslaget. Målet er at Teisen Park også i årene som kommer skal være et trygt, trivelig og godt sted å bo.

Tiltak og vedlikehold utført i 2025:
Vinduer og dører:
- Utskifting av takvinduer: Alle PVC-takvinduer i punktblokkene erstattet med større Velux-vinduer (inkl. takutgang).
- Utskifting av håndtak: 14 vindushåndtak og 9 balkongdørhåndtak skiftet.
- Utskifting av dører: 6 utgangsdører til leiligheter er skiftet ut. Ny aluminiumsdør med OBOS-nøkkel montert i Prost Hallings vei 1.
- Justeringer: 28 dører og 16 vinduer justert.

Tak, piper og ventilasjon:
- Rens og vedlikehold: Tak over balkonger i Spektrumveien renset for fuglemøkk; takstein skiftet på arker og tak; takrenner renset etter behov.
- 9 feieluker skiftet/reparert; alle røykpiper tømt for aske og stein; 3 piper reparert etter befaring.

Fukt, drenering og tekniske forhold:
- Fuktundersøkelser: Fukt søkt i 23 leiligheter, 9 loft og 5 kjellere.
- Drenering: Drenering utført ved 3 blokker etter vanninntrenging.
- Rørarbeid: Reparasjon av rør som hadde løsnet.

Skader og sikkerhet:
- Skader fra mus: To balkongvegger sanert etter museskader.
- Innbrudd: 3 kjellerdører og 9 boddører reparert etter innbrudd.
- Garasjer: 26 garasjelåser byttet; 42 porter reparert.

Uteområder og fellesarealer:
- Inngangspartier: Belegningsstein reparert ved Prost Hallings vei 8 og Klosterheimveien 2–4.
- Lekesteder: Diverse reparasjoner på lekeplassene.
- Dører i fellesarealer: Service og vedlikehold av inngangsdører, lofts- og kjellerdører etter behov.
- Selskapslokale: Reparasjoner av dører, møbler og utstyr. Byttet ti hvite bord i selskapslokalet.

Fremtidig vedlikeholdsbehov:
Vedlikeholdsplanen fra 2022–2023 gir borettslaget en tydelig oversikt over fremtidige vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen brukes aktivt for å prioritere utbedringer og sikre ansvarlig økonomistyring
- Dører: Nye inngangsdører til hovedinngang (en modell testes ut i Prost Hallings vei 1), leiligheter, loft og kjellere. Pågår.
-Låssystemer: Nye låser og låsesystem i ytterdørene (sees på samtidig med evt dørbytte). Utredes.
- Vinduer: Velux takvindu i punktblokker. Ferdig 2025
- Vinduer: Utbedre sålbenker i alle vinduer. Utredes.
- Elektrisk – El-lading: Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter. Videre utbygging av felt for el-billading. Pågår.
- Elektrisk: Sensorstyrt belysning i fellesområder. Ferdig.
- Elektrisk: Behov for å skifte ut 32 hovedtavler og inntakskabler OL-rom. Pågående
- VVS *se info på VIBBO: Rehabilitering/rørfornying av avløpsrør (bunnledning*) til kommunale rør. Pågår.
- Isolasjon og vedlikehold: Isolering og vedlikehold av loft og kjellere. Utredes.
- Veier og Parkeringsplasser: Reasfaltering – tas etter at OVV har gjort ferdig VVS. Pågår. Nye garasjer – utredes.
- Lekeplasser: Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark. Ferdig.
- Maskiner: Traktorer og brøyteutstyr mm. Pågår.

Fornyelse av vannledningsnettet

I august 2025 startet Oslo kommune arbeidet med å fornye vannledningene på borettslagets eiendom, over en strekning på omtrent 500 meter i Klosterheimveien og Prost
Hallings vei. Det eksisterende ledningsnettet er fra 1947 og har flere aldersrelaterte svakheter. Rørene må derfor byttes ut for å sikre trygg og stabil vannforsyning, bedre vannkvalitet og styrket brannvannsdekning. For å redusere inngrepene benyttes metoden «utblokking», hvor rørene byttes ved å grave punktvise groper ved vannkummene fremfor lange åpne grøfter. Dette innebærer fortsatt store oppgravinger og økt anleggstrafikk i området, som tidvis kan gi utfordringer for beboerne.
Styret har arrangert et beboermøte sammen med entreprenøren Steg Entreprenør, hvor prosjektet og konsekvensene for hverdagen ble gjennomgått. Det holdes løpende dialog med Steg gjennom ukentlige statusmøter. Entreprenøren melder at de ligger foran fremdriftsplanen, og arbeidet forventes ferdigstilt sommeren 2026 – tidligere enn opprinnelig varslet (august 2026).

Youngslunden og midlertidig skolepaviljong
I forbindelse med byggingen av ny Bryn skole har Oslobygg KF inngått avtale om midlertidig plassering av skolepaviljong i Youngslunden i perioden 1. oktober 2025 til 1. august 2029. Opprinnelig planla Oslobygg at vareleveranser og nyttetrafikk skulle gå via stikkveien mellom Teisenveien 20–26. Styret har, gjennom en langvarig dialog og to beboermøter,
arbeidet aktivt for å ivareta borettslagets interesser.

Resultatet av forhandlingene:
· Stikkveien skal ikke brukes til biltrafikk
· Det etableres kun et fotgjengerfelt øverst ved Prost Hallings vei
· Borettslaget mister én parkeringsplass midlertidig
· Oslobygg KF bekoster installasjon av automatisk styrt bom
· Borettslaget får full råderett over bommen

Styret vurderer dette som en god og balansert løsning. Borettslaget unngår gjennomkjøring og vareleveranser i området, samtidig som en permanent bomløsning vil bidra til økt trafikksikkerhet også på sikt.

Fremdriftsplan
· Oppstart grunnarbeider: 27.10.2025
· Gravearbeider pågår til medio januar 2026
· Montasje av moduler: primo februar 2026
· Ferdigstillelse montasje: ut februar 2026
· Komplettering utvendig og innvendig: frem til juni 2026
· Oppstart AKS: 03.08.2026
· Skolestart: ca. 24.08.2026
Styret vil motta og formidle en mer detaljert fremdriftsplan når denne foreligger.

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte mai 2026:
1) Innføring av ny husordensregel: § 4: Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

- Meldeplikt:
Andelseier skal umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om skadedyr i bolig eller bod, herunder mus, rotter, maur, veggedyr, skjeggkre eller andre uønskede arter.
- Oppbevaring av mat og fôr:
Mat, dyrefôr og andre varer som kan tiltrekke skadedyr skal, dersom det lagres i bod eller kjeller, oppbevares i tette og gnagersikre beholdere.
- Tiltak ved funn:
Ved påvist forekomst av veggedyr, skjeggkre eller andre skadedyr kan styret kreve kontroll og/eller tiltak gjennomført i flere eller samtlige boenheter i en oppgang for å hindre spredning. Andelseier plikter å gi adgang til boligen som er nødvendig for bekjempelse.
- Klargjøring ved tiltak:
Andelseier er ansvarlig for nødvendig rydding, rengjøring og klargjøring i forkant av bekjempelsestiltak i henhold til instrukser fra styret eller tredjepart engasjert av styret.

2) Forslag til utvidelse av §11 i husordensreglene - punkt 6 lading
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.

Beboere skal ved bruk av elektrisk utstyr og ved lading av batterier utvise aktsomhet og følge gjeldende offentlige anbefalinger og sikkerhetsråd. Lading skal ikke skje på en måte som kan medføre økt brannrisiko eller være til hinder eller ulempe for andre.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for lading og bruk av elektrisk utstyr i fellesarealer. Det vises for øvrig til borettslagets temaside på Vibbo, hvor råd, anbefalinger og praktiske presiseringer er samlet.

3) Forslag til ny § 5 i borettslagets vedtekter.
Bygningsmessige arbeider og bruksendringer
Det er behov for klarere regler for bygningsmessige arbeider på grunn av bygningenes alder og gjentatte tilfeller av større ombygginger som kan påvirke sikkerhet og felles installasjoner. Styret anbefaler at §/5 vedtas.
Styret anbefaler at § 5 vedtas. Dersom ett eller begge forslagene i sak 11 og sak 14 vedtas, vil det være behov for å renummerere etterfølgende bestemmelser i husordensreglene. Endelig
nummerering vil fastsettes av styret i tråd med hvilke forslag som vedtas.

4) Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.

5) Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt.

6) Innleie av ekstern styreleder- eller administrasjonstjeneste:
Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette en driftslederfunksjon og gjennomføre ansettelse, herunder fastsette: stillingens innhold og ansvar stillingens omfang (heltid/deltid) økonomiske rammer og eventuelle omdisponeringer.

Større vedlikehold og rehabilitering:
- 2026: Pågår Kartlegge strøm ifm flere ladeanlegg på sikt, både garasjefeltene og parkeringsplassene.
- 2025: Pågår Inspeksjon av borettslagets bunnledninger
- 2025/2026 Kontroll av sikringsskapene til alle leiligheter. Byttet 51 defekte låser.
- 2025: Pågår Utvidet ladefelt 4 med 2 nye ladebokser i 2025 og 4 nye i mai 2026. Totalt 22 plasser.
- 2024: Pågår Vedlikehold og bytte av stikkledning inn og hovedtavler i OL-rom. Rapport av 32 blokker gjennomført Q3 i 2024.
To oppganger tatt i 2025: Klosterheimveien 12 og 18.
- 2023/2025 Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene (kjeller, oppgang og på loft).
- 2024: Skifte av brannslukkingsapparater i alle husstander (utføres hvert 10 år, etterkontroll hvert 5 år). Vaktmester har reserveapparater.
- 2023/2024: Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30.
- 2022/2024: Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark bak Klosterheimveien.
- 2021/2022: Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng.
- 2021: Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.
- 2021: Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av p-plasser i området rundt.
- 2018/2021: Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak.
- 2019/2020: Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.

Full vedlikeholdsoversikt for borettslaget igger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem
i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmeldingen koster 500,- pr. person.

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 80 022,-pr. 10.06.2026

Borettslaget har tre felles lån:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11461203 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo 5 421 707,00
Innfrielsesdato: 01.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927031285
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo 2 738 108,00
Innfrielsesdato: 29.02.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927034292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo 32 258 233,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11461203 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo 5 421 707,00
Innfrielsesdato: 01.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 10 790,81
Kapitalkostnader for leiligheten: 842,19

Lån 2:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927031285
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 2 613 310,00
Innfrielsesdato: 29.02.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 5 201,41
Kapitalkostnader for leiligheten: 284,15

Lån 3:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927034292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 32 172 097,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 64 029,74
Kapitalkostnader for leiligheten: 446,63

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 581,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 6 032 410,-.
I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 805 701,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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: 99 627 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Godt utvalg av daglige servicetilbud. Her bor du svært enkelt til med blant annet nærbutikk (Joker) som er døgnåpen. rett ved. Fra boligen er det også kun få minutters gange til nærbutikkene Rema 1000 og Europris. Nærmeste senter ligger på Tveita. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Bryn Senter ligger heller ikke langt unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan man dra til bl.a. Fyrstikktorget på Helsfyr, Coop Obs, IKEA Furuset og Alna Senter.

Gangavstand til Bryn skole (1-7kl.) og det finnes et godt utvalg av barnehager. De nærmeste barnehagene er Teisenparken barnehage (1-6 år) og Regnbuen barnehage (1-6 år), samt Bryn estetiske barnehage (1-6 år).

Rett ved leiligheten ligger Bryn kunstgress med ballbinge og det er flere treningssentre i nærheten, samt utendørs skatepark og treningsapparater.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Helsfyr er kollektivt knutepunkt, ca. 10 min gange, med T-banelinjene 1, 2, 3 og 4 mot sentrum. Nærmeste busstopp er Prost Hallings vei/Teisenkrysset, med avganger ca. hvert 15. min på dagtid med rute nr. 76 (kjører blant annet til Hellerud t-bane). Fra Teisenkrysset går også busser på E6/Ring 3, inkl. flybussen (FB5) til Oslo Lufthavn. Det går nattbuss (4N) fra sentrum til Tveten bru (rett ved Rema 1000).

Teisen park har en tomt på 110 mål og et parkområde på 80 mål med trær som har stått siden 1940-tallet og ny beplantning som har kommet til gjennom årene. Grøntarealet har stor positiv betydning for bomiljøet og vedlikeholdes av gartnerfirmaet Din Hage.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved 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
Leiligheten har en flott beliggenhet i attraktive Teisen park borettslag. Dette er en frodig og grønn beliggenhet med nærhet til by og marka samt flotte utearealer. Det er kort vei til nærbutikk, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud.

Godt utvalg av daglige servicetilbud. Her bor du svært enkelt til med blant annet nærbutikk (Joker) som er døgnåpen. rett ved. Fra boligen er det også kun få minutters gange til nærbutikkene Rema 1000 og Europris. Nærmeste senter ligger på Tveita. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Bryn Senter ligger heller ikke langt unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan man dra til bl.a. Fyrstikktorget på Helsfyr, Coop Obs, IKEA Furuset og Alna Senter.

Gangavstand til Bryn skole (1-7kl.) og det finnes et godt utvalg av barnehager. De nærmeste barnehagene er Teisenparken barnehage (1-6 år) og Regnbuen barnehage (1-6 år), samt Bryn estetiske barnehage (1-6 år).

Rett ved leiligheten ligger Bryn kunstgress med ballbinge og det er flere treningssentre i nærheten, samt utendørs skatepark og treningsapparater.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Helsfyr er kollektivt knutepunkt. Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr. Nærmeste busstopp er Prost Hallings vei med avganger hvert 15. min på dagtid med rute nr. 76. (76-bussen går blant annet til direkte til Hellerud t-bane). Teisenkrysset er også like i nærheten hvor det går busser på E6/Ring 3, inkl. flybussen til Oslo Lufthavn. Det går nattbuss fra sentrum til Tveten bru (rett ved Rema 1000).

Teisen park har en tomt på 110 mål og et parkområde på 80 mål med trær som har stått siden 1940-tallet og ny beplantning som har kommet til gjennom årene. Grøntarealet har stor positiv betydning for bomiljøet og vedlikeholdes av gartnerfirmaet Din Hage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 29.11.1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Byggetegning:
Det foreligger originale plantegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Opprinnelig var det inntegnet et soverom der dagens stue er etablert. Det var også en vegg mellom dagens stue og kjøkken, som senere er fjernet for å skape en mer åpen planløsning. Videre var kjøkkenet opprinnelig plassert der ett av dagens soverom nå er etablert. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger etter S-375GA (sak 306/68). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Prost Hallings vei 11 - oppføring av enebolig
Saksnummer: 2025/11771 - Byggesak
Mottatt sak: 07.10.2025
Status: Under behandling
Igangsettingstillatelse nr. 1 - Prost Hallings vei 11

- Detaljregulering - Nils Hansens vei 9-11 med flere
Saksnummer: 2026/04692 - Plansak
Mottatt sak: 24.04.2026
Status: Under behandling
Planen omhandler: Bertel O. Steen Eiendom ønsker å gjennomføre en detaljregulering av eiendommen Nils Hansens vei 9-11 på Bryn øst. Prosjektet er en del av den pågående transformasjonen av Bryn fra et nærings- og

industriområde til et mer sammensatt byområde med boliger, arbeidsplasser og offentlige byrom, i tråd med føringene for utviklingen av Hovinbyen og kommunens planer for Bryn som regionalt knutepunkt. Som grunnlag for planarbeidet gjennomførte Bertel O. Steen Eiendom en begrenset arkitektkonkurranse med åpen prekvalifisering for detaljregulering av Nils Hansens vei 9–11. Konkurransen ble gjennomført i tråd med hovedprinsippene i NAL/AiNs konkurranseveileder, med NAL som konkurransefunksjonær og jurysekretær. Plan- og bygningsetaten bidro i konkurransefasen gjennom presentasjon av kommunens strategi for Bryn øst og innspill til viktige planfaglige rammer, herunder vurderinger av reguleringsrisiko. Transborder Studio + SLA ble kåret til vinner av konkurransen, og det foreliggende plangrepet bygger på det vinnende forslaget. Illustrasjonene i dette vedlegget er i hovedsak hentet fra konkurransefasen og er tatt inn for å synliggjøre prosjektets overordnede hovedgrep og romlige intensjoner. Materialet vil bli videre bearbeidet og konkretisert i den videre planprosessen. Plangrepet tar utgangspunkt i rammene og anbefalingene i «Helhetlig byutvikling på Bryn øst – Konkretisering av VPOR for Bryn» (PBE, 2025), som legger grunnlaget for private detaljreguleringer i området. Utbyggingen av Nils Hansens vei 9-11 kan bli et av de første boligprosjektene i utviklingen av Bryn øst, og representerer dermed et viktig steg i transformasjonen av området til et nytt nabolag i byen.

- Klosterheimveien 1 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201917487 - Reguleringssak
Mottatt sak: 25.10.2019, Avsluttet: 17.03.2026
Denne saken fortsetter i sak 2025/06913
Planen omhandler: Klosterheimveien 1 AS foreslår å omregulere Klosterheimveien 1 på Teisen fra garasje- og parkeringsanlegg til boligformål, med areal for forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning i deler av byggets første etasje. Det legges til rette for i overkant av 50 nye boliger i et vinkelformet bygningsvolum på maksimalt 5 etasjer. Plan- og bygningsetaten fraråder planforslaget, blant annet som følge av manglende tilpasning til nærmiljøet, og store negative konsekvenser for naboene.

- Tvetenveien 11 - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202107507 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.04.2021
Denne saken fortsetter i sak 2025/06934
Planen omhandler: Forslagsstiller Timms reperbane AS ønsker å omregulere Tvetenveien 11– Timms reperbane, gnr./bnr. 130/14 fra formål «industri og kontor» til blandet formål med boliger og kontor. I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles herved oppstart av detaljregulering. Eksisterende bebyggelse ønskes regulert til bevaring med kontor som hovedbruksformål. Ny boligbebyggelse med 25 rekkehus fordelt på 4 rekker, og 54 leiligheter fordelt på 2 leilighetsbygg ønskes oppført. Lave volumer med rekkehus på 3 etasjer ink. loft, og leilighetsbygg på hhv. 5 og 4 etasjer ink. loft over bakken, gir gode solforhold. Parkering løses i felles kjeller. Planforslaget sikrer intern gang-forbindelse mellom Tvetenveien og Strømsveien.

- Brynsveien 17 med flere - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202105141 - Reguleringssak
Mottatt sak: 23.03.2021
Denne saken fortsetter i sak 2025/06880
Planen omhandler: Bryn Boligtomt 2 AS foreslår å omregulere Brynsveien 17 mfl. fra industri og kontor til boligbebyggelse med ca. 250 nye boliger. Bebyggelsen er foreslått plassert som en L-form mot Tvetenveien og Brynshøgda på maks 8 etasjer og med fire punkthus i gårdsrommet på maks 6 og 7 etasjer. I tillegg til boliger inneholder planforslaget offentlig torg og park, samt tjenesteyting, forretning og bevertning. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget fordi foreslått regulert bebyggelse er for høy og plassert for tett, sikret bredde av Brynsallmenningens blir for smal og at det ikke bidrar til å sikre viktig og nødvendig infrastruktur gjennom rekkefølgekrav.

- Østensjøveien 40 - 44 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202208058 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.05.2022
Denne saken fortsetter i sak 2025/06841
Planen omhandler: Pecunia AS og CEMA AS ønsker å omregulere Østensjøveien 40-44 fra forretning/ undervisning/ institusjon (kultur)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter)/ kontor/ bevertning/ annen næring (konferansesenter) til bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning. Brynsalléen Østensjøveien Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for at det i tillegg til næringsvirksomhet kan etableres boliger slik at området kan utvikles til et variert og attraktivt knutepunkt. Planforslaget omfatter ca. 430 boliger og ca. 5 500 m2 næringsbebyggelse. Mot sør planlegges det en utvidelse av Brynseng Torg med tanke på å styrke de offentlige byrommene ved T-banen og den planlagte bussterminalen.

Det bygges mye i og rundt Teisen, bryn og Brynseng.
- Saksnr: 201920947
Saken gjelder: Brynsveien 5 - Bryn sentrum
Sakstype: Detaljregulering

- Saksnr: 201920328
Saken gjelder: Brynseng torgbygg og stasjonsområde
Sakstype: Detaljregulering

- Saksnr: 202005767
Saken gjelder: Etterstadsletta 48 med flere
Sakstype: Detaljregulering

- Saksnr: 202462018
Saken gjelder: Etterstadsletta øst - Sykkelvei med fortau
Sakstype: Detaljregulering

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/138/48:
15.11.1958 - Dokumentnr: 13600 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.06.1959 - Dokumentnr: 7606 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:15
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.11.1968 - Dokumentnr: 17552 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.01.1969 - Dokumentnr: 351 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.10.1969 - Dokumentnr: 16401 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

19.10.1970 - Dokumentnr: 17650 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.02.1972 - Dokumentnr: 2933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

05.06.1981 - Dokumentnr: 14155 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:83
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

22.06.2015 - Dokumentnr: 557994 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

10.01.1953 - Dokumentnr: 375 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:1

04.09.1953 - Dokumentnr: 919893 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 132 BNR 69

07.01.1954 - Dokumentnr: 196 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:54

05.04.1954 - Dokumentnr: 4640 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:55

09.07.1955 - Dokumentnr: 9214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:58

13.08.1998 - Dokumentnr: 46723 - Grensejustering

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 145 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
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 18. juni 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Regnbueveien 5

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	**8 min** 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**14 min** 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**23 min** 1.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	**23 min** 2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**17 min** 1.4 km
Valle Hovin videregående skole	**11 min**
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**19 min** 1.6 km

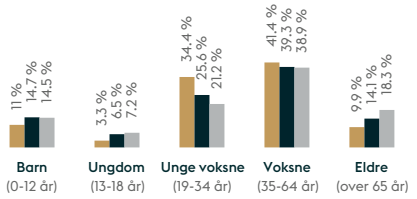
Offentlig transport

Prost Hallings vei Linje 76	**4 min** 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	**12 min** 1.1 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	**13 min** 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**7 min** 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 6.6 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år... 189 barn	**5 min** 0.4 km
Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	**9 min** 0.8 km
Bryn barnehage (1-5 år) 70 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Teisenparken balløkke	3 min
Youngslunden ballplass	6 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min
EVO Teisen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Regnbueveien 5, 0664 OSLO

OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 48

Andelsnummer 267

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 13.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1687 **Referansenummer:** SB1465

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1953. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Det er byttet stekeovn, platetopp og kjøleskap. Platetopp skal være montert av elektriker fra Oslo Elektriske AS i mai 2025. Videre er det opplyst at vegger på soverom er malt i 2023 og 2025, henholdsvis på soverom 1 og soverom 2. Balkong er beiset i 2025.

Opplysninger er gitt av eier før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner, fasadeplater e.l. og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

- Det er opplyst at balkongen ble innglasset i 2017 i regi av borettslaget.

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til 2,51 m og 2,59 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Badet skal være pusset opp i regi av borettslaget i 2004/2005. Det er opplyst at tidligere eier senere har skiftet servant, dusjdører og skap, samt fått montert ny stikkontakt på badet. Arbeidene skal være utført av 24T Elektro og TOMBYGG AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kitchenboard e.l. over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

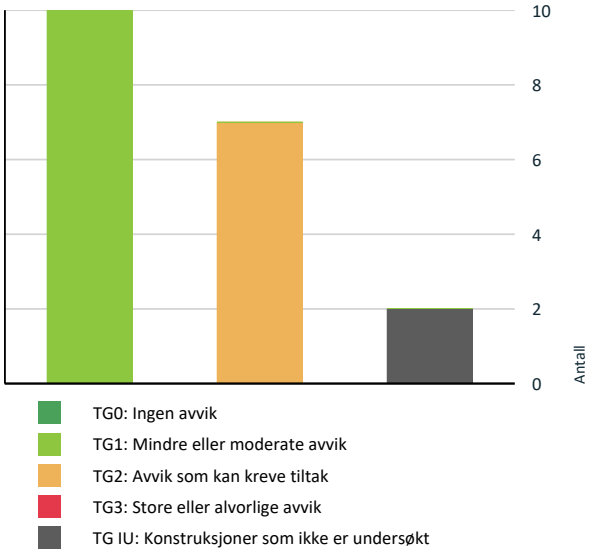
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er av eldre dato og/eller har begrenset lesbarhet, slik at rominndeling ikke lar seg entydig tolke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv entré	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags pressglass, produsert i 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner, fasadeplater e.l. og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

- Det er opplyst at balkongen ble innglasset i 2017 i regi av borettslaget.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til 2,51 m og 2,59 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv entré

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser. Bom oppstår normalt når flisene ikke har fullgod heft mot underlaget, eksempelvis som følge av mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringstidspunktet, men dersom forholdet forverres bør tiltak iverksettes. Konsekvensen av bom under fliser er økt risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid, noe som kan medføre behov for utbedring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede fyllingsdører.

- Det registreres noen merker på nedre del av døren til badet, dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Badet skal være pusset opp i regi av borettslaget i 2004/2005. Det er opplyst at tidligere eier senere har skiftet servant, dusjdører og skap, samt fått montert ny stikkontakt på badet. Arbeidene skal være utført av 24T Elektro og TOMBYGG AS.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres sprekk i flis på veggen i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekk i flis på veggen i dusjsonen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid. Manglende kontroll av membran medfører usikkerhet om tettheten bak flisene, noe som øker risikoen for skjulte skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kitchenboard e.l. over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i sjakt på soverommet. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen.

- Det opplyses i prospektet hentet fra Eiendomsverdi at varmtvannsberederen er fra 2017. TGIU er gitt på bakgrunn av manglende mulighet for besiktigelse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert xinfelles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det foreligger rapport fra risikovurdering og sluttkontroll av det elektriske anlegget, hvor arbeidet er beskrevet som «el-sjekk i forbindelse med salg» Arbeider er utført av Profftech Elektro Services.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

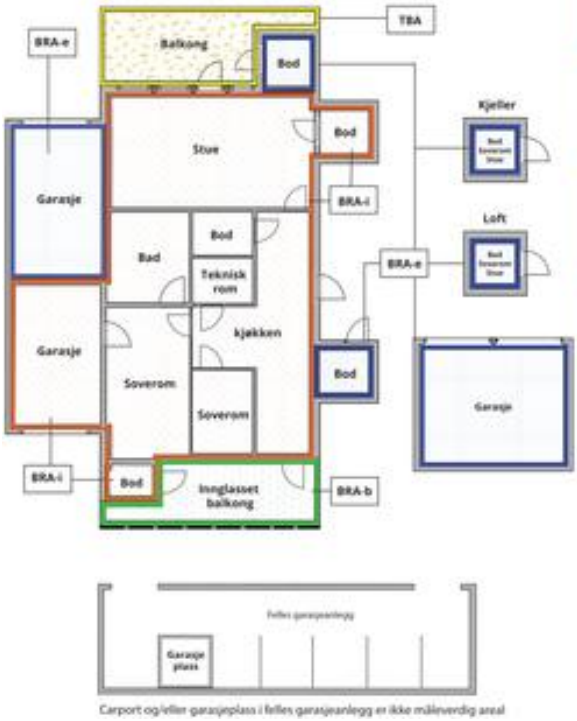
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		3		3		4	7
2. etasje	64		8	72			72
Kjeller		5		5			5
SUM	**64**	**8**	**8**			**4**	**84**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loft	
2. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod, kjellerbod 2	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- To stk kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 1,5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er av eldre dato og/eller har begrenset lesbarhet, slik at rominndeling ikke lar seg entydig tolke.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Elisabeth Hoffstad Reutz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	48		0	99627.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Regnbueveien 5, 0664 OSLO

Hjemmelshaver
TEISEN PARK BORETTSLAG, Org.nr: 952556819

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Teisen Park Borettslag	952556819		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Martin Jacobsen og Elisabeth Hoffstad Reutz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
267	29 581	*31.12.2025*	83 179	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	2241028			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

•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 begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

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
12. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0194/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Regnbueveien 5, 0664 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Martin Jacobsen, Elisabeth Hoffstad Reutz

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: 3816876-2.1
Forsikret i: Protector AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert av borettslaget i 2004/2005. Tidligere eier byttet servant, dusjdører og skap samt monterte ny stikkontakt på bad. 24T Elektro og TOMBYGG AS.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: El-sjekk gjennomført 2023.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong inglasset 2017 i regi av borettslag. Byttet vinduer i regi av borettslag 2020. Åpnet stue/kjøkken og utvidet kjøkken. Avretting av gulv og lagt nytt gulv stue/kjøkken samt fliser i gang. 2022. VESTLY VEDLIKEHOLD. Platetopp byttet 2025. Oslo Elektriske AS.

---

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?

Ja

Beskriv: Riss i flis i dusjsonen.

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært tilfeller av mus i andre blokker i borettslaget. Ikke opplevd i vår blokk/oppgang. Borettslaget gjennomfører tiltak i samarbeid med Anticimex samt vaktmester.

---

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?

Ja

Beskriv: Display på oppvaskmaskin tidvis dårlig.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved forrige salg oppga P-ROM 65KVM og 72KVM.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

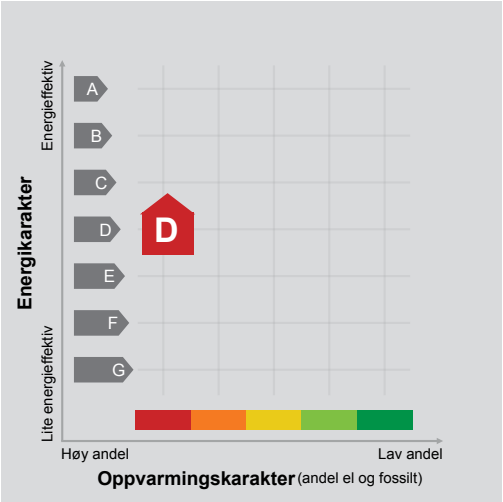
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0194/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TEISEN PARK BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81293708
Merkenummer	Energiattest-2025-211157
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Regnbueveien 9	80294360	H0201	0	0	274
Regnbueveien 7	80294360	H0201	0	0	276
Klosterheimveien 26	81293708	H0201	0	0	208
Klosterheimveien 24	81293708	H0201	0	0	206
Regnbueveien 3	80294352	H0201	0	0	268
Klosterheimveien 14	81293732	H0201	0	0	196
Klosterheimveien 20	81293716	H0201	0	0	202
Klosterheimveien 18	81293716	H0201	0	0	200
Regnbueveien 15	80294379	H0201	0	0	280
Klosterheimveien 12	81293732	H0201	0	0	194
Regnbueveien 1	80294352	H0201	0	0	270
Klosterheimveien 24	81293708	H0202	0	0	207
Regnbueveien 9	80294360	H0202	0	0	275
Klosterheimveien 10	81293732	H0202	0	0	193
Klosterheimveien 22	81293708	H0202	0	0	205
Regnbueveien 11	80294360	H0202	0	0	273
Regnbueveien 3	80294352	H0202	0	0	269
Klosterheimveien 16	81293716	H0202	0	0	199
Klosterheimveien 12	81293732	H0202	0	0	195
Regnbueveien 17	80294379	H0202	0	0	279
Klosterheimveien 18	81293716	H0202	0	0	201
Regnbueveien 5	80294352	H0202	0	0	267

Vedtekter

for Teisen Park borettslag org. nr. 952556819
vedtatt på generalforsamling den 23.05.2013.
Endret på generalforsamling den 08.06.2020, 01.06.2022, 04.05.2026.

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 og bruksendringer

(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.

(3) Byggets karakter og utgangspunkt. Bygningene er oppført på 1950tallet med datidens byggetekniske krav, herunder lavere krav til lydisolasjon, brannmotstand, ventilasjon og fuktsikring enn dagens standarder. Konstruksjonene er sårbare for inngrep. Selv faglig forsvarlige tiltak kan over tid svekke byggets funksjon, sikkerhet og levetid. Styret skal praktisere bestemmelsen med et langsiktig vedlikeholds og sikkerhetsperspektiv.

(4) Tiltak som ikke er tillatt. Følgende tiltak er ikke tillatt:
   a) Inngrep i bærende konstruksjoner
   b) Inngrep i brannskiller
   c) Inngrep i felles ventilasjonsanlegg
   d) Flytting av bad eller etablering av nytt våtrom
   e) Tiltak som kan medføre økt risiko for skade på tilstøtende leiligheter eller felles bygningsmasse

(5) Tiltak som hovedregel ikke tillates:
Inngrep i felles rørføringer, vann og avløpsinstallasjoner eller andre felles tekniske installasjoner tillates som hovedregel ikke. Styret kan i særlige tilfeller gi skriftlig samtykke dersom tiltaket:
– Skal ivareta ta dokumenterte behov som ikke kan dekkes uten at tiltaket gjennomføres
– er dokumentert faglig forsvarlig
– ikke medfører risiko eller kostnad for fellesskapet
– ikke skaper presedens som svekker bestemmelsen.
Unntak kan kun tillates i tilfeller der hensynene som taler for unntak veier klart tyngre enn hensynene som begrunner hovedregelen

(6) Forholdet til plan og bygningsloven
Tiltak som er søknadspliktige etter plan og bygningsloven kan ikke igangsettes uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Kommunal tillatelse gir ikke rett til å gjennomføre tiltak uten styrets godkjenning.

(7) Tiltak som kan gjennomføres uten styrets godkjenning:
Innvendige arbeider som ikke berører felles installasjoner eller konstruksjoner kan utføres uten godkjenning. Dette omfatter blant annet:
– kosmetisk oppussing

– skifte av gulv og overflater
– utskifting av kjøkkeninnredning uten endringer i rør eller avløp.

(8) Ansvar
Andelseier er fullt økonomisk ansvarlig for konsekvenser av utførte arbeider. Tiltak som gjennomføres i strid med bestemmelsen kan kreves stanset og tilbakeført.

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.

(9) 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.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(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.

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, 04.05.2026.

§ 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 SKADEDYR, RENHOLD OG HYGENISKE FORHOLD

1.) Meldeplikt:
Andelseier skal umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om skadedyr i bolig eller bod, herunder mus, rotter, maur, veggedyr, skjeggkre eller andre uønskede arter.

2.) Oppbevaring av mat og fôr:
Mat, dyrefôr og andre varer som kan tiltrekke skadedyr skal, dersom det lagres i bod eller kjeller, oppbevares i tette og gnagersikre beholdere.

3.) Tiltak ved funn:
Ved påvist forekomst av veggedyr, skjeggkre eller andre skadedyr kan styret kreve kontroll og/eller tiltak gjennomført i flere eller samtlige boenheter i en oppgang for å hindre spredning. Andelseier plikter å gi adgang til boligen som er nødvendig for bekjempelse.

4). Klargjøring ved tiltak:
Andelseier er ansvarlig for nødvendig rydding, rengjøring og klargjøring i forkant av bekjempelsestiltak i henhold til instrukser fra styret eller tredjepart engasjert av styret.

§ 5. 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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. Ifølge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøremembran 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.

2) 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.

3) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

5) 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.

6) Beboere skal ved bruk av elektrisk utstyr og ved lading av batterier utvise aktsomhet og følge gjeldende offentlige anbefalinger og sikkerhetsråd. Lading skal ikke skje på en måte som kan medføre økt brannrisiko eller være til hinder eller ulempe for andre.

   Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for lading og bruk av elektrisk utstyr i fellesarealer. Det vises ellers til borettslagets temaside på Vibbo, hvor råd, anbefalinger og praktiske presiseringer er samlet.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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.

§ 17. 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. 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 7. 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 styrehonorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitè
8. Innføring av ny husordensregel § 4: Skadedyr, renhold og hygieniske forhold
9. Forslag til utvidelse av §11 i husordensreglene - punkt 6 lading
10. Forslag til ny § 5 i borettslagets vedtekter. Bygningsmessige arbeider og bruksendringer
11. Forslag: Gjennomføre en kartlegning og undersøkelse av mulighetene for å anlegge blomstereng på deler av borettslagets areal.

12. Forslag om å utrede mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon

13. Forslag om beskjæring av bjørketrær utenfor Klosterheimveien 9 og vurdering av generell trehøyde i borettslaget

14. Forslag om å iverksette tiltak for å redusere støy i felles trappeoppganger og bytte inngangsdører

15. Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

16. Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

17. Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

18. Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025

19. Forslag om å etablere nytt ladefelt mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10

20. Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

21. Forslag om å opprette stilling som driftsleder

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

24. 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.

Forslag til vedtak

OBOS v/Forvaltningkonsulent for Teisen park Michael G. Winnem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Petter Johansen Skipperø 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. 0053 Teisen Park Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0053 Årsregnskap 2025 Teisen Park brl.s.pdf
3. 0053 styrets beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til burettslagslova § 84 fastsettes styrehonorar av årsmøtet og utbetales årlig og etterskuddsvis etter godkjenning av regnskapet.

Styret foreslår å øke det samlede styrehonoraret med 4,1 prosent, fra 675000 kroner til 702675 kroner. Dette tilsvarer en økning på 27675 kroner. Forslaget ligger noe under rammen i frontfagenes lønnsoppgjør for 2025 (4,4 prosent) og noe over konsumprisindeksen (KPI) på 3,5 prosent (januar 2026), og vurderes som en moderat justering innenfor den generelle lønns og prisutviklingen.

Styret viser til at styreverv i borettslaget innebærer et betydelig ansvar, både økonomisk og juridisk, samt en arbeidsmengde som i praksis pågår gjennom hele året. Styrearbeidet omfatter løpende oppfølging av saker og henvendelser også utenom styremøtene, herunder på dag og kveldstid, i helger og ferier. Styret forvalter store verdier på vegne av andelseierne og håndterer saker som kan få konsekvenser for fellesskapet over tid.

Godtgjørelsen er ikke ment å være en motivasjon i seg selv, men å stå i et rimelig forhold til ansvar, arbeidsmengde og krav til tilgjengelighet. Styret vurderer at den foreslåtte justeringen er nøktern, forsvarlig og nødvendig for å sikre stabilitet og rekruttering til styrearbeidet.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 702.675.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 702.675 kroner

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et prosjekthonorar på totalt 120000 kroner for perioden 2025–2026. Bakgrunnen for dette er at styret i denne perioden har valgt å håndtere flere større og komplekse prosjekter internt, uten bruk av OBOS Prosjekt eller eksterne konsulenter. Dette har bidratt til reduserte kostnader for borettslaget, men har samtidig medført betydelig ekstra arbeidsinnsats og ansvar for styrets medlemmer utover ordinært styrearbeid.

I perioden 2025–2026 har styret blant annet hatt ansvar for prosjektstyring og oppfølging av OVVarbeidene i borettslaget, herunder ukentlige møter, befaringer og beboerkommunikasjon. Videre har styret fulgt opp saken knyttet til midlertidig skole i Teisenveien/Youngslunden, inkludert dialog med Oslo kommune, møter med andelseiere og løpende saksoppfølging.

Styret har også hatt ansvar for overtakelse og HMSarbeid i Teisen Park Garasjelag, herunder koordinering av elkontroller, oppfølging av avvik, samarbeid med OBOS og ajourføring av eier og leietakerforhold. I tillegg kommer arbeid knyttet til fellesvaskeriet, HMSarbeid i borettslaget, oppfølging av ladeanlegg på Felt 4, juridiske vurderinger, kontroll av bunnledninger og oppfølging av videre arbeid samt oppfølging av sykkelparkeringsprosjektet fra 2025.

Styret vurderer at omfanget, kompleksiteten og ansvaret knyttet til disse oppgavene, mange må løses på dagtid, klart går utover ordinært styreverv. Et avgrenset prosjekthonorar er en rimelig og forsvarlig godtgjørelse for arbeidet som er utført, sett i lys av kostnadene som er spart ved å bruke interne ressurser fremfor eksterne aktører.

I fjor ble det vedtatt et prosjekthonorar på 150.000 kr.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innvilges prosjekthonorar på kroner 120 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitè

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens arbeid er en sentral forutsetning for et velfungerende styre og god kontinuitet i borettslagets styring. Arbeidet innebærer mer enn å foreslå kandidater; det krever oversikt over styrets samlede kompetansebehov, dialog med sittende og potensielle styremedlemmer, vurdering av kapasitet, samt evne til å ivareta borettslagets beste.

Valgkomiteen legger ned et betydelig arbeid i å rekruttere og sile kandidater til styreverv. Dette arbeidet er tidkrevende og forutsetter både tilgjengelighet og motivasjon.

Honoraret til valgkomiteen har ikke vært regulert på flere år. Styret mener derfor det er grunnlag for en moderat oppjustering.

Styret mener at et samlet honorar til valgkomiteen på kroner 36 000, tilsvarende kroner 12 000 per medlem, fremstår som rimelig og nøkternt, og i et godt forhold til ansvar, arbeidsmengde og betydningen av komiteens arbeid.

Styrets forslag:
Valgkomiteen honoreres med kroner 36 000, fordelt likt på valgkomiteens tre medlemmer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar honorar på kroner 36 000 til valgkomiteen

Sak 8

Innføring av ny husordensregel § 4: Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skadedyr som rotter, mus, skjeggkre og veggedyr kan spre seg mellom boder og leiligheter. Borettslaget mangler i dag klare regler for meldeplikt, adgang til leilighet og gjennomføring av nødvendig tiltak ved påvist forekomst av skadedyr. En egen paragraf gjør håndteringen enklere, raskere og mer forutsigbar og bidrar til å redusere kostnad og belastning for beboerne.

Styret anbefaler at § 4 vedtas. Dersom ett eller begge forslagene i sak 11 og sak 14 vedtas, vil det være behov for å renummerere etterfølgende bestemmelser i husordensreglene. Endelig nummerering vil fastsettes av styret i tråd med hvilke forslag som vedtas.

§ 4 Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

1. Meldeplikt:
Andelseier skal umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om skadedyr i bolig eller bod, herunder mus, rotter, maur, veggedyr, skjeggkre eller andre uønskede arter.

2. Oppbevaring av mat og fôr:
Mat, dyrefôr og andre varer som kan tiltrekke skadedyr skal, dersom det lagres i bod eller kjeller, oppbevares i tette og gnagersikre beholdere.

3. Tiltak ved funn:
Ved påvist forekomst av veggedyr, skjeggkre eller andre skadedyr kan styret kreve kontroll og/eller tiltak gjennomført i flere eller samtlige boenheter i en oppgang for å hindre spredning. Andelseier plikter å gi adgang til boligen som er nødvendig for bekjempelse.

4. Klargjøring ved tiltak:
Andelseier er ansvarlig for nødvendig rydding, rengjøring og klargjøring i forkant av bekjempelsestiltak i henhold til instrukser fra styret eller tredjepart engasjert av styret.

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønsket innføring av husordensregel § 4

Sak 9

Forslag til utvidelse av §11 i husordensreglene - punkt 6 lading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å supplere husordensreglene § 11 punkt 6 for å tydeliggjøre beboeres ansvar ved bruk av elektrisk utstyr og lading av batterier, av hensyn til brannsikkerhet og bomiljø.

Endringen er prinsippbasert og viser til gjeldende offentlige anbefalinger, samtidig som praktiske råd og presiseringer samles på borettslagets temaside på Vibbo.

Gammel tekst, nåværende husordensregel §11 punkt 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.

Ny tekst § 11 punkt 6, med to nye avsnitter.

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.

Beboere skal ved bruk av elektrisk utstyr og ved lading av batterier utvise aktsomhet og følge gjeldende offentlige anbefalinger og sikkerhetsråd. Lading skal ikke skje på en måte som kan medføre økt brannrisiko eller være til hinder eller ulempe for andre.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for lading og bruk av elektrisk utstyr i fellesarealer. Det vises for øvrig til borettslagets temaside på Vibbo, hvor råd, anbefalinger og praktiske presiseringer er samlet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar et tillegg til husordensreglene § 11 punkt 6 om bruk av elektrisk utstyr og lading.

Sak 10

Forslag til ny § 5 i borettslagets vedtekter. Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å innføre en ny §/5 i vedtektene som regulerer hvilke bygningsmessige arbeider andelseiere kan utføre, og hvilke tiltak som krever styrets godkjenning. Formålet er å tydeliggjøre ansvar og praksis, forebygge skader og sikre at bygningenes konstruksjon og felles installasjoner ivaretas på en forsvarlig måte.

Foreslått ordlyd for ny § 5 – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

(1) Byggets karakter og utgangspunkt
Bygningene er oppført på 1950tallet med datidens byggetekniske krav, herunder lavere krav til lydisolasjon,

brannmotstand, ventilasjon og fuktsikring enn dagens standarder. Konstruksjonene er sårbare for inngrep. Selv faglig forsvarlige tiltak kan over tid svekke byggets funksjon, sikkerhet og levetid. Styret skal praktisere bestemmelsen med et langsiktig vedlikeholds og sikkerhetsperspektiv.

(2) Tiltak som ikke er tillatt
Følgende tiltak er ikke tillatt:
a) Inngrep i bærende konstruksjoner
b) Inngrep i brannskiller
c) Inngrep i felles ventilasjonsanlegg
d) Flytting av bad eller etablering av nytt våtrom
e) Tiltak som kan medføre økt risiko for skade på tilstøtende leiligheter eller felles bygningsmasse.

(3) Tiltak som som hovedregel ikke tillates
Inngrep i felles rørføringer, vann og avløpsinstallasjoner eller andre felles tekniske installasjoner tillates som hovedregel ikke.
Styret kan i særlige tilfeller gi skriftlig samtykke dersom tiltaket:

– *Skal ivareta ta dokumenterte behov som ikke kan dekkes uten at tiltaket gjennomføres*
– er dokumentert faglig forsvarlig
– ikke medfører risiko eller kostnad for fellesskapet
– ikke skaper presedens som svekker bestemmelsen.

Unntak kan kun tillates i tilfeller der hensynene som taler for unntak veier klart tyngre enn hensynene som begrunner hovedregelen

(4) Forholdet til plan og bygningsloven
Tiltak som er søknadspliktige etter plan og bygningsloven kan ikke igangsettes uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Kommunal tillatelse gir ikke rett til å gjennomføre tiltak uten styrets godkjenning.

(5) Tiltak som kan gjennomføres uten styrets godkjenning
Innvendige arbeider som ikke berører felles installasjoner eller konstruksjoner kan utføres uten godkjenning. Dette omfatter blant annet:
– kosmetisk oppussing
– skifte av gulv og overflater
– utskifting av kjøkkeninnredning uten endringer i rør eller avløp.

(6) Ansvar
Andelseier er fullt økonomisk ansvarlig for konsekvenser av utførte arbeider. Tiltak som gjennomføres i strid med bestemmelsen kan kreves stanset og tilbakeført.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Det er behov for klarere regler for bygningsmessige arbeider på grunn av bygningenes alder og gjentatte tilfeller av større ombygginger som kan påvirke sikkerhet og felles installasjoner. Styret anbefaler at §5 vedtas. Styret anbefaler at § 5 vedtas. Dersom ett eller begge forslagene i sak 11 og sak 14 vedtas, vil det være behov for å renummerere etterfølgende bestemmelser i husordensreglene. Endelig nummerering vil fastsettes av styret i tråd med hvilke forslag som vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre ny § 5 i vedtektene – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer.

Sak 11

Forslag: Gjennomføre en kartlegning og undersøkelse av mulighetene for å anlegge blomstereng på deler av borettslagets areal.

Forslag fremmet av:
Christian Kringstad Kielland, Klosterheimveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har følgende forslag til sak til behandling på årsmøtet:

Kunne det vært en idé å gjøre om noe av borettslagets plenareal til blomstereng? Det er både bra for humlene, og det ville gjort området enda mer variert og gjort Teisen Park enda mer spennende som park. Flere steder i byen er det allerede anlagt slike enger, blant annet i Slottsparken og langs deler av ring 2 vest for Carl Berner, og jeg tror virkelig dette ville bidra til å løfte parken vår og gjøre det enda triveligere enn det allerede er her.

Mesteparten av arealet ville selvfølgelig bevares som plen, men noen områder som ikke blir så mye brukt kunne en vurdert å gjøre om til blomstereng, for eksempel områder på nordsiden av noen av blokkene, kantarealer osv.

Det ville også vært interessant å høre med bydelsutvalg/kommunen om våre arealer kunne gå inn i en bymiljøsatsing med blomsterengbelter gjennom Hovinbyen, og om det kunne utløst økonomisk støtte.

Jeg antar at gartnerfirmaet vårt ville kunne bistå med råd om hvilke deler av området som kunne egne seg, og hvilke markblomster og andre plantearter som opprinnelig har vokst i området. Slik ville arbeidet også fått en kulturhistorisk side.

Styrets innstilling
Styret takker for et konstruktivt og positivt forslag om å etablere blomstereng på deler av borettslagets arealer. Forslaget peker på tiltak som både kan bidra til økt biologisk mangfold og gjøre uteområdene enda mer varierte og attraktive.

Styret vil samtidig opplyse om at borettslaget allerede har startet arbeid i denne retningen i samarbeid med borettslagets gartner. Det er blant annet sådd et mindre område med blomstereng ved trimparken, og flere gressarealer har blomsterinnslag, som «rosaplenen» ved Tvetenveien 19–21. Borettslaget har også etablert bievennlige bed og beplantning som blomstrer til ulike tider gjennom sesongen.

Gartneren har samtidig gjort oppmerksom på at blomstereng er sårbar for slitasje, særlig i områder med lek, ferdsel eller hundelufting, kan blomstringen lett bli ødelagt. Styret mener derfor at slik tiltak bør prøves ut i mindre skala og vurderes fortløpende basert på erfaring og faglige råd.

Styret vurderer at spørsmål om hvor og i hvilket omfang, blomstereng eventuelt bør etableres, hører inn under den løpende forvaltningen av uteområdene. Dette er vurderinger som best håndteres i dialog med gartner og blir tilpasset forhold som jordsmonn, bruk og slitasje.

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen løpende og faglige vurderinger ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men inngå som del av den ordinære driften og utviklingen av borettslagets uteområder.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Gjennomføre en kartlegning og undersøkelse av mulighetene for å anlegge blomstereng på deler av borettslagets areal.

Sak 12

Forslag om å utrede mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon

Forslag fremmet av:
Anna Hægland, Spektrumveien 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjentagende lekkasjer inn i innglasset balkong som følge av tett sluk/drenering og oversvømmelse. - Vann blir liggende på det flate taket og øker risiko for fuktskader og unødvendig overbelastning på takkonstruksjon. - Ikke mulig for andelseiere å selv kunne gjennomføre jevnlig vedlikehold eller inspeksjon av vannmengde til enhver tid(må ha lift for å Få visuell oversikt) - Nåværende forebyggende tiltak i form av duefangere fremstår ikke tilstrekkelig, disse beskytter heller ikke mot løvavfall eller annet som tilstopper drenering. - Uvisst om det foreligger risikovurdering/forsterket tiltak (hyppigere inspeksjoner av drenering og vedlikehold) i borettslaget knyttet til balkongene med flatt tak. Flate tak uten helling er i seg selv en risikofaktor som krever større grad av velfungerende dreneringssystem, jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge skader som følge av fukt, vannlekkasje og overbelastning. Vi har også tilleggsrisiko i form av mye fugler og trær. I et fremtidsperspektiv vil økende ekstremvær også medføre økt risiko. Ønsker å få utredet mulighet for tak med helling på balkonger med flatt tak, om dette ikke er mulig så er det ønskelig å få utredet bedre forebyggende og fortsterkende tiltak. Tror dette på sikt vil kunne spare både borettslaget, vaktmester, byggteknisk ansvarlig og den enkelte andelseier for ekstra og unødvendig arbeid, belastning og kostnader.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det enkelte steder har oppstått problemer med vannansamling og tilstopping av sluk på balkonger med flatt tak. Dette kan i perioder føre til lekkasjer inn i innglassede balkonger og behov for ekstra oppfølging.

Det er allerede gjennomført tiltak på flere av balkongtakene. Senhøsten 2025 ble takene satt i stand, takrenner renset og det ble montert flere duehindere. Erfaringen så langt er at utfordringene særlig skyldes fugler og mose fra taket som over tid raser ned og legger seg på de flate takene. Dette kan etter hvert tette slukene og hindre drenering.

Styret har også bedt håndverker om å komme med forslag til ytterligere løsninger for å hindre duene i å lage reder. Arbeidet med å finne gode og varige tiltak pågår, og styret tar sikte på å prioritere dette i 2026.

Styret mener at oppfølging av drenering, konstruksjon og forebyggende tiltak på balkongtak er en del av borettslagets ordinære vedlikehold og tekniske forvaltning. Styret har ansvar for å sørge for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, og slike vurderinger gjøres løpende i dialog med fagpersoner.

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen tekniske vurderinger og vedlikeholdstiltak ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men bør håndteres gjennom den løpende

forvaltningen av bygningene. Styret arbeider allerede med saken og vil følge den opp uavhengig av årsmøtets behandling av forslaget.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon.

Sak 13

Forslag om beskjæring av bjørketrær utenfor Klosterheimveien 9 og vurdering av generell trehøyde i borettslaget

Forslag fremmet av:
Sigmund Andre Gjengedal, Klosterheimveien 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende ønskes behandlet til årsmøtet.

Jeg bor i Klosterheimveien 9, leiligheten vendt mot vest. De to store bjørketrærne utenfor har fått vokse seg betydelig for store, og dette skaper flere utfordringer:

- Utsynet fra leilighetene er i praksis gjengrodd.
- Solforholdene på ettermiddagen forsvinner allerede rundt 17:30 fordi trekronene skygger. Den kunne vært der til 21:00
- Området fremstår lite vedlikeholdt på grunn av trærnes størrelse og utbredelse.
- Reduser både bokvalitet og verdien av leilighetene våre

Begge trærne har doble stammer og brer seg derfor ekstra mye utover. Jeg ber om at trærne kuttes og tynnes betydelig, slik at høyden kommer klart under gesimsen (takrennehøyden) på bygningene rundt. Dette vil bedre både lysforhold, trivsel og utsyn.

Trolig kan det være hensiktsmessig at styret gjør en generell vurdering av trehøyde og vedlikeholdsbehov i hele borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at store trær kan oppleves som en ulempe for enkelte beboere, særlig når det gjelder utsyn og solforhold. Slike spørsmål oppstår jevnlig i et borettslag med store grøntområder og mange etablerte trær.

Borettslaget har imidlertid en omfattende trebestand med over 300 trær. Disse utgjør en viktig del av uteområdene og har stor betydning både for bomiljø, trivsel og verdien av eiendommen. Trærne bidrar også til bedre luftkvalitet, til å binde støv, drenere plener og til et rikt fugle- og insektliv.

Forvaltningen av trær i borettslaget skjer derfor etter en helhetlig treplan og i dialog med fagpersoner, blant annet gartner og arborist. Planen regulerer blant annet vedlikehold, beskjæring, utskifting og nyplanting av trær.

Når det gjelder bjørketrær spesielt, er rådet fra gartner at slike trær i liten grad tåler kraftig beskjæring. Alternativet vil i praksis være felling. Gartnerens vurdering i denne saken er at trærne er store og friske og at de fortsatt har en viktig funksjon i nærmiljøet. På denne bakgrunn anbefales det at trærne får stå.

Styret mener at vurderinger av enkelttrær bør gjøres som en del av den løpende og faglig baserte forvaltningen av borettslagets grøntområder. Dersom borettslaget skulle felle trær hver gang det oppleves ulemper for enkeltleiligheter, ville dette over tid kunne føre til en betydelig reduksjon av trebestanden og svekke kvaliteten på uteområdene.

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen vurderinger ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men bør håndteres gjennom den ordinære forvaltningen av grøntområdene basert på faglige råd.

Forslag til vedtak

Bjørketrær utenfor Klosterhemveien 9 beskjæres og trehøyden i borettslaget vurderes på generelt grunnlag.

Sak 14

Forslag om å iverksette tiltak for å redusere støy i felles trappeoppganger og bytte inngangsdører

Forslag fremmet av:
Sebastian Andrzej Kowlczyk, Prost Hallings vei 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppleves i dag betydelige støyproblemer i byggets felles trappeoppganger. Trappeoppgangen er et fellesareal, men ikke alle beboere viser tilstrekkelig hensyn. Det forekommer høy lyd, løping, banking og slag mot rekkverk, noe som skaper ubehag for beboerne. I tillegg er inngangsdørene svært tynne, og lyd fra trappeoppgangen trenger lett inn i leilighetene. Dette fører til at vanlig aktivitet i fellesarealene oppleves som sjenerende støy inne i boligene. Støyen påvirker bokvaliteten negativt og kan være til sjenanse både på dag- og kveldstid.

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Iverksetter tiltak for å redusere støy i felles trappeoppganger.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:
Bytter ut eksisterende inngangsdører til mer lydisolerende dører i alle leiligheter. Monterer lydisolerende plater eller andre egnede støydempende tiltak i trappeoppgangene.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling

Styret har forståelse for at støy fra felles trappeoppganger kan oppleves som sjenerende for beboere, særlig når lyd fra aktivitet i oppgangen lett forplanter seg inn i leilighetene.

Bygningene i borettslaget er imidlertid oppført på 1950-tallet, og konstruksjon og bygningsstandard er preget av dette. Det vil derfor være begrenset hva som kan oppnås av støydemping uten omfattende og kostbare bygningsmessige tiltak.

Styret har vurdert forslaget om å bytte ut inngangsdørene til mer lydisolerende dører og å montere støydempende tiltak i trappeoppgangene. De eksisterende dørene er i tilfredsstillende stand og er ikke prioritert for utskifting. Borettslaget har også fått utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen, hvor andre vedlikeholdsbehov er vurdert å ha høyere prioritet.

Styret vil også påpeke at det er usikkert hvilken effekt utskifting av dører eller støydempende plater i trappeoppgangene faktisk vil ha på den opplevde støyen, sett opp mot kostnadene ved slike tiltak.

Styret mener derfor at forslaget ikke bør prioriteres på nåværende tidspunkt.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Det gjennomføres støyreduserende tiltak samt bytte av inngangsdører i hele borettslaget.

Sak 15

Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Forslag fremmet av:
Semah Kasim, Teisenveien 22

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lag en god overskrift slik at leseren lett forstår hva forslaget omhandler:
Renovering av bad i regi av borettslaget

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Badene ble rehabilitert i regi av borettslaget på 1990-tallet og senere har noen andelseiere valgt å renovere selv. Når badene har normal levetid på ca. 20 år har det ikke kommet frem om dette er noe som skal utføres i fellesskap eller individuelt. Når badene er mellom 25-30 år slik de er per i dag hos noen, er det aktuelt å ta stilling til dette i fellesskap.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:
Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Styrets innstilling
Forslag om felles rehabilitering av bad har tidligere vært behandlet av årsmøtet, senest i 2024, der det ikke ble vedtatt.

Styret støtter ikke forslaget. En felles rehabilitering av badene vil innebære et omfattende prosjekt med betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget. Basert på tidligere beregninger ble kostnaden anslått til om lag 242 millioner kroner, tilsvarende ca. 450000 kroner per leilighet. Med det rentenivået som da lå til grunn, ble dette beregnet å kunne gi en økning i felleskostnadene på rundt 64 prosent.

Selv om rentenivået i dag er noe lavere enn i 2024, har byggekostnadene økt betydelig de senere årene. Styret vurderer det derfor som sannsynlig at de samlede kostnadene ved et slikt tiltak i dag vil være minst like høye, og trolig høyere, enn det som tidligere er lagt til grunn.

I henhold til reglene i burettslagslova skal felleskostnader fordeles etter den fordelingsnøkkelen som ble fastsatt ved etableringen av borettslaget. Det innebærer at alle andelseiere vil få samme prosentvise økning i felleskostnadene, også de som allerede har rehabilitert badet for egen regning. Det vil heller ikke være adgang til å reservere seg mot et slikt felles tiltak.

Styret viser videre til borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan, som avdekker behov for framtidig låneopptak knyttet til strengt nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Styret anser det derfor som lite forsvarlig å prioritere en felles rehabilitering av bad innenfor de neste ti årene.

Til orientering ble soilrørene i borettslaget skiftet i perioden 1997–2005, og disse har en forventet teknisk levetid på om lag 50 år.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar forslaget om felles rehabilitering av bad

Sak 16

Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Forslag fremmet av:
Vigdis Solheim, Klosterheimveien 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Jeg ønsker nye sittemøbler på uteplassen, ved grillen, mellom Klosterheimveien 9 og 11. Og ny krakk utenfor Klosterheimveien 9. Vet at det er gitt beskjed til vaktmester om at uteplassen trenger litt vedlikehold. Dette koster penger og tar derfor denne saken videre til årsmøte.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:
Dette for å gjøre det trivelig for alle beboere i Teisen Park.

Styrets innstilling
Høsten 2025 gjennomførte styret, i samarbeid med vaktmester og gartner, en grundig gjennomgang av borettslagets 22 uteplasser. Kartleggingen viste at flere områder har behov for oppgradering og fornyelse, herunder utskifting og forbedring av sitteplasser. Det er også innhentet konkrete tilbud, som gir et godt grunnlag for videre prioriteringer.

Beboerne har over en lengre periode vært gjennom en krevende fase med VVSrehabilitering på den nedre delen av området. Styret har derfor vurdert det som naturlig å rette økt oppmerksomhet mot uteområdene, med sikte på å styrke trivsel, bruk av fellesarealer og bomiljø i borettslaget.

Gjennomgangen av uteplassene har avdekket at enkelte områder har mangler eller særskilte behov, blant annet ved Prost Hallings vei 24 og Teisenveien 20–26. I samme forbindelse er det mottatt innspill fra beboere om oppgradering av eksisterende uteområder, herunder grillplasser og sitteplasser. Et slikt innspill gjelder behov for nye sittemøbler ved grillområdet mellom Klosterheimveien 9 og 11, samt ny krakk utenfor Klosterheimveien 9. Det er tidligere også meldt til vaktmester at uteplassen i dette området har behov for vedlikehold.

Flere av borettslagets sittebenker er ikke skiftet ut de siste 10–15 årene og fremstår i varierende stand. Styret vurderer det derfor som nødvendig å prioritere utskifting og oppgradering av sitteplasser på flere uteområder, herunder aktuelle fellesarealer i Klosterheimveienområdet.

Basert på kartleggingen og innhentede tilbud er kostnadsrammen for oppgradering av alle 22 uteplasser, inkludert investering i nye sittebenker på utvalgte områder, beregnet til om lag en halv million kroner.

Styret foreslår derfor å arbeide videre med en helhetlig plan for oppgradering av uteplassene, med mål om å etablere attraktive, trygge og funksjonelle møteplasser og sikre en jevn og god standard i hele borettslaget. Arbeidet vil ses i sammenheng med borettslagets gjeldende grøntavtale og øvrig forvaltning av uteområdene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.

Sak 17

Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Forslag fremmet av:
Bjørnar Bjørit, Klosterheimveien 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begynn med fysiske årsmøter igjen

Beskrivelse:
Vi er en del eldre som bor her og data er ikke den høyeste kløkt, ihvertfall her i gården og det er ikke bare meg, høre jeg!

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling

Styret har forståelse for at noen andelseiere foretrekker fysiske møter fremfor digital gjennomføring, og at digitale løsninger kan oppleves som mer krevende for enkelte.

Etter pandemien var styret usikre på hva andelseierne foretrakk. På to årsmøter ble det derfor gjennomført håndsopprekning for å lodde stemningen blant de fremmøtte. Tilbakemeldingene viste et klart flertall for å videreføre digital gjennomføring.

Erfaringen viser også at digital gjennomføring gir betydelig høyere deltakelse enn fysiske møter. Antall stemmeberettigede deltakere har vært:

- **2019 (fysisk):** 66 deltakere

- **2020 (digitalt):** 223 deltakere (Kovid)
- **2021 (digitalt):** 136 deltakere (Kovid)
- **2022 (fysisk):** 70 deltakere
- **2023 (digitalt):** 172 deltaker
- **2024 (digitalt):** 234 deltakere
- **2025 (digitalt)**: 201 deltakere.

Styret mener derfor at digital gjennomføring bidrar til at flere andelseiere får anledning til å delta og stemme over sakene som behandles.

Styret er samtidig klar over at enkelte foretrekker å kunne møte styret ansikt til ansikt. Styret er derfor tilgjengelig gjennom åpent styrekontor hver måned, hvor både styret og vaktmester er til stede. I tillegg vil styret være til stede på dugnaden.

Den digitale møteplattformen gir også alle andelseiere mulighet til å stille spørsmål og delta i diskusjonene under årsmøtet. Selv om digital gjennomføring ikke er uten ulemper, mener styret etter en samlet vurdering at denne møteformen best sikrer bred deltakelse og et godt demokratisk grunnlag for beslutningene.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøter gjennomføres fysisk.

Sak 18

Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2025 ble styret gitt i oppdrag å utrede muligheter for etablering av trygge, værbestandige og fremtidsrettede løsninger for sykkelparkering i borettslaget, inkludert kapasitet for lading av elsykler. Mandatet omfattet innhenting av tilbud, gjennomføring av befaringer, vurdering av leverandører og forslag til aktuelle plasseringer.

I perioden 2025–2026 har styret vært i dialog med og gjennomført befaringer sammen med to leverandører av sykkelparkeringsløsninger: EnvironmentBox og Bikeloop. Begge tilbyder moderne og funksjonelle løsninger, men etter en samlet vurdering mener styret at løsningene fra EnvironmentBox best ivaretar borettslagets behov.

Løsningen fra EnvironmentBox består av isolerte moduler tilpasset helårsbruk, med varme, ventilasjon og drenering, og vurderes som godt egnet for trygg lagring og lading av elsykler. Modulene har kapasitet til opptil 20 sykler per enhet og kan tilpasses ulike sykkeltyper, herunder barnevogner og longtailelsykler. De er konstruert for norske klimaforhold, har robuste materialer med lang levetid og krever begrenset vedlikehold. Videre leveres modulene med sedumtak, som bidrar til overvannshåndtering og et grønnere uttrykk, og kan ved behov flyttes internt i borettslaget dersom bruken eller behovene endrer seg over tid.

Styret har også vurdert løsningen fra Bikeloop, som er appstyrt og modulbasert, og vurderes som hensiktsmessig for korttidsparkering og større mobilitetsknutepunkt. Denne løsningen vurderes imidlertid

som mindre egnet for borettslagets behov, blant annet på grunn av lavere isolasjonsgrad, krav om løpende lisenskostnader per modul og mindre fleksibilitet i drift og administrasjon.

På bakgrunn av behov, tilbakemeldinger fra beboere, infrastruktur og tilgjengelige plassforhold foreslår styret at to sykkelhoteller i første omgang plasseres i Spektrumveien og Regnbueveien. Modulene kan senere flyttes til andre deler av borettslaget etter styrets vurdering.

Kostnaden for sykkelhotell «Nord» fra EnvironmentBox er anslått til 393.750 kroner inkl. mva per modul, med tillegg for transport, kraning og sedumtak. Samlet kostnadsramme for fire moduler er beregnet til om lag 1.900.000 kroner inkl. mva.

Styret legger til grunn at anskaffelsen finansieres av borettslagets oppsparte midler, uten økning i felleskostnadene. Det vil også vurderes bruk av tilgjengelige støtteordninger, herunder OBOS sitt miljøfond og eventuelle eksterne tilskudd.

Styret foreslår at det gis fullmakt til å anskaffe inntil fire moduler. Det tas sikte på å anskaffe to moduler i første omgang. Behovet for og plassering av ytterligere to moduler vil vurderes av styret i løpet av neste styreperiode.

Styrets anbefaling:
Forslaget er fremmet av styret, etter vedtak fra årsmøtet 2025

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar anskaffelse av inntil fire sykkelhotell fra EnvironmentBox

---

Sak 19

Forslag om å etablere nytt ladefelt mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med at STEG Entreprenør ferdigstiller sitt arbeid på området sensommeren 2026, vil det åpne seg en mulighet for å etablere nye parkeringsplasser med ladeinfrastruktur på arealet som i dag benyttes til lager og maskinpark (mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10).

Styret legger til grunn at borettslaget på sikt vil ha behov for ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser. En full utbygging på nåværende tidspunkt vil imidlertid kreve investeringer i størrelsesorden flere millioner kroner, og vil kunne medføre økte felleskostnader. Styret anbefaler derfor en trinnvis utbygging.

Det er tidligere etablert et felles ladefelt på Prærien (ved Tvetenveien), som nå er under utvidelse til totalt 28 ladeplasser. Disse disponeres som felles ladeplasser og ikke som faste parkeringsplasser. Erfaringene så langt er gode, og løsningen gir fleksibilitet og effektiv utnyttelse av kapasiteten.

Styret ønsker å etablere en tilsvarende løsning på det nye området. Dette vil gi økt kapasitet og bedre tilgjengelighet, særlig for beboere i øvre del av borettslaget.

Området vil uansett bli ryddet og tilbakeført etter entreprenørens ferdigstillelse. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å gjennomføre nødvendig grunnarbeid og tilrettelegging for infrastruktur i denne fasen, for å redusere fremtidige kostnader.

Det foreligger allerede trekkerør fra Prost Hallings vei 1 og under veien, noe som gir et godt utgangspunkt for videre utbygging. I tillegg benytter entreprenøren strøm på området i dag, noe som kan indikere at kapasiteten i eksisterende trafo kan være tilstrekkelig, men dette må avklares nærmere.

Det er per nå ikke innhentet konkrete tilbud. Basert på erfaringstall fra tilsvarende etablering på Prærien i 2021 (ca. 2,8 MNOK), og med hensyn til prisstigning, må det påregnes et høyere kostnadsnivå i 2026.

Styret ber derfor årsmøtet om:

- fullmakt til å prosjektere og etablere ladeinfrastruktur og et hensiktsmessig antall ladeplasser på området
- fullmakt til å søke om relevante tilskuddsordninger
- fullmakt til å gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på inntil 4,5 MNOK
- fullmakt til nødvendig låneopptak

Dersom kostnadsrammen overskrides, vil saken bli lagt frem for nytt årsmøte.

Styret legger til grunn at tiltaket, basert på borettslagets økonomiske situasjon og inntekter fra parkeringsplasser, kan gjennomføres uten økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret basert på et økende behov for ladeplasser i borettsalget. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en kostnadsramme på inntil 4.5 MNOK

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt

---

Sak 20

Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

Forslag fremmet av:
Semhar Abraham, Klosterheimveien 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjelaget var et lag med egne vedtekter og eget styre og hadde eventuelt avtaler med grunneier. Spørsmålet er: - Hvem eide selve garasjebyggene? -Hadde garasjelaget gjeld, vedlikeholdsforpliktelser eller kontrakter med grunneier? Når borettslaget overtar ansvaret nå, vil disse forpliktelsene i praksis gå over til borettslaget med den økonomiske konsekvensen. Etter borettslagsloven skal vesentlig økonomiske disposisjoner av den art, behandles av generalforsamlingen. Borettslaget som grunneier medfører vanligvis ingen automatisk overtakelse av driften og videreføring av ordningen. Har alternative løsninger som å fjerne byggene, etablere nytt garasjelag, selge eller vedta ny organisering vurdert? Hvis det er slik at garasjelaget oppløste seg selv, hvem har rett til garasjen nå da? Hvordan har dette blitt vurdert ift. andelseiernes bruksrettigheter til garasjene etter at garasjelaget ble oppløst? Oppløsningen bør da medføre bortfall av individuelle rettigheter over garasjene og medføre strukturelle endringer i bruksretten i borettslaget. Saken berører andelseiernes rett til å ta stilling til beslutninger som kan ha betydelige økonomiske og organisatoriske konsekvenser deriblant: 1. Eiendomsrett Hvem eide garasjebyggene før oppløsningen av garasjelaget? 2. Økonomisk ansvar Hvilke

økonomiske forpliktelser følger med garasjene? 3. Alternativer Hvilke alternativer har styret vurdert til at borettslaget skal stå ansvarlig for garasjene? 4. Endring av bruksrett og likebehandling?

Forslag til vedtak:

Inntil redegjørelsen er behandlet iht. borettslagsloven, skal det ikke foretas disposisjoner som binder andelseierne økonomisk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Begrunnelse:

Garasjelaget var en selvstendig sammenslutning med egne vedtekter og separat økonomi, men uten eget organisasjonsnummer og dermed ikke en selvstendig juridisk enhet i lovens forstand. Garasjelaget har oppløst seg selv.

1. Eiendomsrett

Spørsmålet om hvem som eide garasjebyggene er ikke entydig. Ettersom garasjelaget ikke var en juridisk enhet, ville ansvaret – dersom det hadde kommet på spissen, for eksempel i en erstatningssak – trolig blitt plassert hos borettslaget som grunneier.

2. Økonomisk ansvar

Det følger ingen økonomiske forpliktelser med garasjene. Garasjelaget hadde ikke gjeld eller løpende økonomiske forpliktelser ved oppløsningen.

3. Alternativer

Styret kan ikke se at det foreligger reelle alternativer. Garasjebyggene står på borettslagets grunn, og når garasjelaget har opphørt å eksistere, tilfaller ansvar for byggene borettslaget. Det er ingen annen juridisk enhet som dette ansvaret kan overføres til.

4. Bruksrett og likebehandling

Det har ikke skjedd noen endring i bruk. Garasjene benyttes fortsatt til samme formål, og tildeling av garasje skjer etter samme prinsipper som for parkeringsplasser. Informasjon om dette er tilgjengelig på Vibbo.

Ved oppløsningen av garasjelaget ble midler overført til borettslaget. Disse midlene er regnskapsmessig holdt adskilt (se note 10 i regnskapet) for å synliggjøre at kostnader knyttet til garasjene skal dekkes av de som leier garasjeplassene, og ikke belastes øvrige andelseiere.

Forholdet til tidligere behandling

Forslaget overlapper i med sak nr. 8 fra årsmøtet i 2025. Styret mener det er unødvendig å realitetsbehandle samme problemstilling på nytt.

Om forslaget til vedtak

Det er uklart hva forslagsstiller konkret legger i forslaget. Etter burettslagslova har styret en plikt til å sørge for forsvarlig drift, nødvendig vedlikehold og HMS.

Ettersom garasjelaget ikke var en juridisk enhet, lå det formelle ansvaret hos borettslaget som grunneier, mens den praktiske gjennomføringen var delegert til garasjelaget.

Et vedtak som innebærer at styret ikke skal foreta lovpålagte disposisjoner som er nødvendige for å ivareta dette ansvaret, vil ikke være bindende for styret.

Styret kan heller ikke se at det er hensiktsmessig bruk av tid og ressurser å utrede spørsmålet ytterligere. Ansvar for garasjene, herunder vedlikehold og HMS, ligger uansett hos borettslaget.

Forslag til vedtak

Inntil redegjørelsen er behandlet iht. borettslagsloven, skal det ikke foretas disposisjoner som binder andelseierne økonomisk.

Sak 21

Forslag om å opprette stilling som driftsleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn
Styrelederrollen har i praksis utviklet seg til å omfatte løpende operativ drift, og tilsvarer i realiteten om lag en 50 % stilling. Dette går ut over det som normalt kan forventes av et styreverv, og gjør organiseringen både krevende og sårbar over tid. Styret mener derfor det er nødvendig å vurdere en annen organisering av den daglige driften.

2. Borettslagets omfang (kort)
Borettslaget består av:

- 539 leiligheter fordelt på 31 bygninger
- ca. 110 mål eiendom, med store grøntarealer
- 2 fast ansatte vaktmestere
- omfattende bruk av innleide driftstjenester
- budsjett 2026 drift og vedlikehold: 8,5 MNOK

Det vises til styrets beretning for en nærmere oversikt.

3. Identifiserte utfordringer
Styret har særlig pekt på følgende:

- Styrelederrollen har i praksis utviklet seg til en oppgave tilsvarende om lag en halv stilling, med løpende oppfølging 24/7/365
- Dette er ikke en bærekraftig organisering over tid
- Rekruttering av fremtidige styreledere forutsetter at oppgaven er håndterbar innenfor det som normalt kan forventes av et styreverv
- Driften er sårbar som følge av at erfaring og kunnskap er samlet hos få personer

4. Vurderte driftsmodeller

4.1 Innleie av ekstern styreleder- eller administrasjonstjeneste
Styret har vurdert økt bruk av ekstern styreleder eller administrativ bistand, for eksempel via forretningsfører eller profesjonelle styreledertjenester.

Denne modellen innebærer typisk:

- administrativ og formell støtte (styremøter, saksforberedelse, økonomi og regelverk)
- begrenset involvering i daglig drift

Styrets vurdering:

- løser i liten grad behovet for operativ oppfølging
- mangler normalt lokalkunnskap
- kostbare tjenester (typisk kr. 1.500–2.000 per time)

Styret vurderer at modellen ikke i tilstrekkelig grad adresserer hovedutfordringen.

4.2 Full outsourcing av vaktmestertjenester
Et alternativ er å avvikle egne vaktmestere og kjøpe alle driftstjenester eksternt.

Styrets vurdering:

- reduserer arbeidsgiveransvar
- gir mindre fleksibilitet og tilgjengelighet, særlig ved akutte hendelser
- medfører tap av lokalkunnskap og kontinuitet
- krever fortsatt tett oppfølging fra styret
- er lite egnet for prosjektoppfølging

Styret vurderer at dette alternativet ikke dekker behovet.

4.3 Etablering av kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
Et tredje alternativ er å etablere en kombinert driftsleder- og vaktmesterstilling med ansvar for den daglige, operative driften.

Stillingen vil:

- være en operativ funksjon, ikke en ren administrativ rolle
- omfatte både praktisk arbeid og ansvar for planlegging og oppfølging

Rollen vil typisk omfatte:

- daglig drift og praktisk oppfølging av vedlikehold
- HMS-arbeid og internkontroll knyttet til drift
- ledelse og oppfølging av vaktmestertjenesten
- koordinering og oppfølging av prosjekter
- oppfølging av leverandører og beboerhenvendelser

Driftsleder vil rapportere til styret og arbeide innenfor rammer fastsatt av styret. Styrets ansvar for beslutninger, økonomi og prioriteringer endres ikke.

5. Forventede effekter
En slik funksjon er forventet å bidra til:

- bedre utnyttelse av egne ressurser
- redusert behov for innleide tjenester
- bedre kontroll med innkjøp og fakturahåndtering
- frigjøre kapasitet i styret til langsiktig økonomiforvaltning og vedlikeholdsplanlegging

Styret legger opp til:

- en overgangsperiode med tre fulltidsressurser innen drift for å sikre overlapp og kompetanseoverføring
- at én vaktmesterstilling ikke erstattes ved naturlig avgang

Dette legger til rette for en gradvis omlegging til en mer effektiv og robust driftsmodell.

Styret legger til grunn at tiltaket på sikt ikke vil medføre vesentlig økte kostnader:

- årlige utgifter til drift og vedlikehold utgjør om lag 8,5 MNOK
- det foreligger et effektiviseringspotensial innenfor dette nivået

Ambisjonen er at omleggingen over tid skal gi lavere kostnader, uten at dette går ut over kvaliteten.

6. Styrets forslag til vedtak
Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- opprette en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
- gjennomføre ansettelse

Herunder fastsette:

- stillingens innhold og ansvar
- stillingens omfang (heltid/deltid)
- økonomiske rammer og eventuelle omdisponeringer

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette en driftslederfunksjon og gjennomføre ansettelse, herunder fastsette: stillingens innhold og ansvar stillingens omfang (heltid/deltid) økonomiske rammer og eventuelle omdisponeringer

---

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges **to (2) styremedlemmer**.
Hver andelseier kan avgi **inntil to stemmer**.

Valgkomiteen har innstilt **Wenche Marie Sørensen** og **Jens Thrane Agersborg**.

Øvrige kandidater er foreslått, men ikke innstilt.

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:

- Casper Tennes

  Ny kandidat.
- Jens Thrane Agersborg

  Stiller til gjenvalg, innstilt av valgkomiteen.
- Khadya Khalil

  Ny kandidat.
- Margrethe Fredheim

  Ny kandidat.
- Thomas Nilsen Bjerkestrand

  Ny kandidat.
- Wenche Marie Sørensen

  Stiller til gjenvalg, innstilt av valgkomiteen.

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

- Khadya Khalil

  Ny kandidat.
- Thomas Nilsen Bjerkestrand

  Ny kandidat.

Vedlegg

1. 0053 Valgkomiteen Innstilling 2026.pdf

Sak 23

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
- Jostein Nissen Meyer

Sak 24

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Casper Tennes (Ny)
- Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg)
- Semhar Abraham (Gjenvalg)

Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952556819, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 124 346**	**5 511 186**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 034 410	2 523 331
Tilbakeføring av avskrivning	19	731 105	728 681
Fradrag kjøpesum anl.midler	19	-126 707	-637 334
Tillegg salgssum anl. midler	19	3	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	25	-2 887 419	-3 106 612
Red. annen langs. gjeld	25	0	-3 931 259
Reduksjon bygg (leil 1100)		0	3 500
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	3 500
Innsk. øremerk. Bankkto (renteinntekter, Miljøkonto)		-3 837	-13 093
Nedskrevet innskudd Garasjelaget		0	20 000
Økning av aksjekapital/andelskapital		0	100
Overkurs salg (leil 1100)		0	4 022 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 747 555**	**-386 840**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 871 901**	**5 124 346**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 217 491	5 997 234
Kortsiktig gjeld		-1 345 590	-872 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 871 901**	**5 124 346**

Document ID 09222115557572601155

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952556819, KLIENTNR. 53

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2, 10	27 875 336	27 247 245	28 433 000	30 590 000
Vaskeri	9	109 905	101 432	75 000	75 000
Sluttoppgjør Garasjelaget	10	227 198	0	0	0
Parkeringsplasser	11	950 987	0	0	0
Utleielokalet	12	237 441	0	0	0
Ladeinntekter elbil		184 231	168 650	0	0
Andre inntekter	3	44 264	1 175 769	1 115 000	1 115 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 629 363**	**28 693 096**	**29 623 000**	**31 780 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 081 117	-2 174 108	-2 182 000	-2 182 000
Styrehonorar	5	-829 000	-646 000	-679 000	-829 000
Avskrivninger	19	-731 108	-728 681	-900 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-38 719	-27 650	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-405 710	-390 105	-434 000	-453 530
Konsulenthonorar		-31 097	-42 324	-160 000	-160 000
Drift og vedlikehold	7	-4 648 021	-6 919 690	-7 290 000	-8 500 000
Forsikringer		-1 054 463	-959 234	-1 070 000	-1 197 800
Kommunale avgifter	8	-6 587 019	-6 013 333	-6 803 360	-7 111 819
Vaskeri	9	-189 277	-198 841	-200 000	-200 000
Garasjer	10	-447 861	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-195 597	-178 081	0	0
Parkeringsplasser	11	-74 549	-368 897	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-147 248	-68 306	-175 000	-175 000
Kostnader underutvalg	13	-183 034	-1 033 730	0	0
Energi/fyring	14	-164 183	-174 335	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 385 973	-2 396 572	-2 508 000	-2 583 240
Andre driftskostnader	15	-1 354 408	-1 331 847	-2 282 000	-2 264 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 548 384**	**-23 651 736**	**-25 069 360**	**-26 943 299**
DRIFTSRESULTAT		**8 080 979**	**5 041 360**	**4 553 640**	**4 836 701**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	16	202 581	147 366	0	0
Finanskostnader	17	-2 249 149	-2 665 396	-2 524 000	-2 031 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 046 569**	**-2 518 030**	**-2 524 000**	**-2 031 000**
ÅRSRESULTAT		**6 034 410**	**2 523 331**	**2 029 640**	**2 805 701**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		6 034 410	2 523 331		

Document ID 09222115557572601155

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952556819, KLIENTNR. 53

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	18	88 286 108	88 286 108
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	19	1 686 015	2 290 415
Øremerkede bankinnskudd		301 571	127 952
SUM ANLEGGSMIDLER		**95 578 800**	**96 009 582**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 634	15 139
Forskuddsbetalte kostnader		774 408	625 380
Andre kortsiktige fordringer	20	26 218	37 883
Driftskonto OBOS-banken		1 676 079	405 458
Skattetrekkskonto OBOS-banken		63 152	84 668
Innestående i andre banker		148 695	98 843
Sparekonto OBOS-banken		7 443 305	4 729 863
SUM OMLØPSMIDLER		**10 217 491**	**5 997 234**
SUM EIENDELER		**105 796 292**	**102 006 816**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 538 * 100		53 800	53 800
Opptjent egenkapital		60 526 334	54 491 924
SUM EGENKAPITAL		**60 580 134**	**54 545 724**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	25	41 793 290	44 680 709
Borettsinnskudd	21	1 813 100	1 813 100
Annen langsiktig gjeld		264 177	94 395
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 870 567**	**46 588 204**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		600 651	0
Leverandørgjeld		341 975	338 782
Skyldige offentlige avgifter	22	130 119	150 948
Påløpte renter		72 537	86 239
Påløpte avdrag		0	95 386
Annen kortsiktig gjeld	23	200 308	201 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 345 590**	**872 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 796 292**	**102 006 816**
Pantstillelse	24	78 819 100	78 819 100
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557572601155

Oslo, 12.03.2026
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/ Ermin Mehovic/s/ Wenche Marie Sørensen/s/

Jostein Nissen-Meyer/s/ Jens Thrane Bordevich Agersborg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Obos nøkkel fellesdører	96 795
Felleskostnader	24 834 901
Garasje	422 006
Bredbånd 100 Mpbs og TV inkl. mva.	2 377 634
Utleieleilighet 1054	144 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 875 336**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert forsikring, Teisen Garasjelag	19 197
Kontantoppgjør skadesak, forsikring	25 067
SUM ANDRE INNTEKTER	**44 264**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 121 199
Ordinær lønn, vikarer	-136 500
Overtid	-150 689
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Påløpte feriepenger	-200 307
Arbeidsgiveravgift	-352 883
Pensjonskostnader	-37 496
Refusjon sykepenger	2 478
Gaver til ansatte	-7 929
Kantinekostnader	-8 265
Andre personalkostnader	-38 327
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 081 117**

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 2024/2025	-829 000
SUM STYREHONORAR	**-829 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 957

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-38 719
SUM REVISJONSHONORAR	**-38 719**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Utemiljø (dugnadsønsker), Din Hage AS	-256 578
Omlegging rør, Arnes Byggservice	-85 388
Utskifting hovedtavle, Hako Elektro AS	-233 750
Vinduer/dører, Arnes Byggservice	-395 713
Istandsetting piper, Arnes Byggservice	-91 569
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 062 997**
Drift/vedlikehold bygninger	-672 750
Drift/vedlikehold VVS	-340 039
Drift/vedlikehold elektro	-272 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 052 330
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-198 918
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 783
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-32 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 648 021**

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

Document ID 09222115557572601155

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 908 316
Feie- og tilsynsgebyr	-81 891
Renovasjonsgebyr	-1 596 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 587 019**

NOTE 9
VASKERI
INNTEKTER

Pay per Wash (Q1-Q4)	106 073
Vaskekort (Vipps)	3 832
SUM INNTEKTER	**109 905**

KOSTNADER

Diverse driftskostnader	-12 434
Renhold	-28 693
Strøm/Energi	-148 150
SUM KOSTNADER	**-189 277**

SUM VASKERI	**-79 372**

Vaskeri trekker 2/3 av strømkostnadene.

NOTE 10
GARASJER
INNTEKTER

Innkreving garasje	422 006
Sluttoppgjør Teisen Garasjelag	227 198
SUM INNTEKTER	**649 204**

KOSTNADER

Administrasjon OEF	-58 013
Diverse drifts- & vedlikeholdskostnader	-361 693
Strøm/Energi	-28 156
SUM KOSTNADER	**-447 861**

SUM GARASJER	**201 343**

Innkreving garasje er bokført automatisk mot konto for felleskostnader.
Sluttoppgjør Teisen Garasjelag er bokført mot konto for inntekter Parkering/Garasje.

NOTE 11
PARKERINGSPLASSER
INNTEKTER

Innkreving parkering	950 987
SUM INNTEKTER	**950 987**

KOSTNADER

Adminstrasjon OEF	-29 376
Diverse driftskostnader	-45 173
SUM KOSTNADER	**-74 549**

SUM PARKERINGSPLASSER	**876 438**

Innkreving parkering er bokført automatisk mot konto for inntekter "Parkering/Garasje".

Document ID 09222115557572601155

NOTE 12
ANDRE ANLEGG/UTLEIELOKALE

INNTEKTER	
Utleie lokale, fakturert	162 500
Utleie lokale, Vipps/DNB	47 941
Utleie lokale, bankoverføring (KID: 2983)	27 000
SUM INNTEKTER	**237 441**
KOSTNADER	
Administrasjon OEF	-35 723
Diverse driftskostnader	-53 784
Renhold	-50 741
Refusjon (leie), til kunde	-7 000
SUM KOSTNADER	**-147 248**
SUM ANDRE ANLEGG	**90 193**

Inntekter er bokført manuelt mot konto for "Annen driftsrelatert inntekt".

NOTE 13
KOSTNADER TIL FORDELING/TRAPPEVASK

INNTEKTER	
Innkreving trappevask	967 590
SUM INNTEKTER	**967 590**
KOSTNADER	
Renhold & Trapperens	-1 150 624
SUM KOSTNADER	**-1 150 624**
SUM ANDRE ANLEGG	**-183 034**

NOTE 14
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-164 183
SUM ENERGI / FYRING	**-164 183**

NOTE 15
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-203 721
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-76 915
Håndverktøy	-7 939
Diverse utstyr	-19 850
Annet driftsmateriale	-127 896
Vakthold/Securitas	-21 286
Renhold ved firmaer	-6 000
Snørydding	-18 750
Andre driftskostnader (hvorav OBOS Nøkkel utgjør kr 97 200)	-128 737
Trykksaker	-42 567
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 511
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 957
Andre kontorkostnader	-22 233
Telefon/bredbånd	-8 873
Telefon, annet	-7 216
Porto	-1 555
Drivstoff til biler/maskiner	-58 066
Vedlikehold biler/maskiner	-364 829
Kontingenter	-108 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 000
Bank- og kortgebyr	-6 581
Velferdskostnader	-93 625
Korreksjon kundereskontro	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 354 408**

Document ID 09222115557572601155

NOTE 16
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	187 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 365
Andre renteinntekter	4 687
SUM FINANSINNTEKTER	**202 581**

NOTE 17
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, Husbanken (8150)	-274 140
Pantegjeldsrenter, Svenske Handelsbanken AB NUF (8151)	-219 213
Pantegjeldsrenter, Svenske Handelsbanken AB NUF (8152)	-1 755 796
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 249 149**

NOTE 18
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	25 762 770
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	62 523 338
SUM BYGNINGER	**88 286 108**

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

NOTE 19
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-122 917	
Avskrevet i år	-2 082	
		1
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
Avgang i år	-1	
		0
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	
Avgang i år	-1	
		0
Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet tidligere	-149 000	
Avskrevet i år	-37 249	
		1

Document ID 09222115557572601155

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
Vaskemaskin 2		
Kostpris	123 534	
Avskrevet tidligere	-123 533	
		1
Wille traktor		
Tilgang 2019	1 205 516	
Avskrevet tidligere	-866 070	
Avskrevet i år	-177 102	
		162 344
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2020	1 387 500	
Avskrevet tidligere	-974 552	
Avskrevet i år	-198 215	
		214 733
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-48 945	
Avgang i år	-1	
		0
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	-2 543 970	
Avskrevet i år	-231 268	
		693 805
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2024	637 334	
Avskrevet tidligere	-63 733	
Avskrevet i år	-63 733	
		509 868
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	
		1

Document ID 09222115557572601155

Ladebokser elbil, Zaptec		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
		1
Kärcher høytrykksvasker		
Tilgang i år	49 007	
Avskrevet i år	-9 801	
		39 206
Ladebokser elbil, Zaptec		
Tilgang i år	77 700	
Avskrevet i år	-11 655	
		66 045
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 686 015**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-731 108**

NOTE 20
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering (Pay per Wash Q4 2025)	26 218
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 218**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 813 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 813 100**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-63 152
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 967
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-130 119**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-200 308
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-200 308**

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 813 100
Pantelån	41 793 290
TOTALT	**43 606 390**

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

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

Document ID 09222115557572601155

NOTE 25
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken **(2220)**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,078 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Delutbetaling 2024	-187 458	
Nedbetalt tidligere	8 972 677	
Nedbetalt i år	486 359	
		-5 728 422
Svenske Handelsbanken AB NUF **(2221)**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Delutbetaling 2024	-41 078	
Nedbetalt tidligere	3 958 184	
Nedbetalt i år	1 425 747	
		-3 357 147
Svenske Handelsbanken AB NUF **(2222)**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 316 966	
Nedbetalt i år	975 313	
		-32 707 721
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 793 290**

Document ID 09222115557572601155

ÅRSRAPPORT FOR 2025



Sammendrag av styrets arbeid 2025–2026

Det siste året har styret i Teisen Park borettslag gjennomført en rekke viktige vedlikeholds- og forbedringstiltak. Det er skiftet ut takvinduer i alle punktblokkene, utført arbeid på piper, feieluker, tak og drenering, og gjennomført omfattende justeringer og reparasjoner på dører, vinduer og fellesarealer. Både vaktmester, håndverker og styret har håndtert et stort antall løpende driftsoppgaver, skader og tekniske utfordringer.

Styret har også behandlet flere henvendelser om skadedyr, fukt, bruksendringer og nabo-klager. Mange saker knytter seg til stengte ventiler, mangelfull avfallshåndtering eller bygningsmessige tiltak utført uten godkjenning. Vi har derfor prioritert informasjon via Vibbo, tydeliggjøring av ansvar og forslag om å styrke regelverket med vedtektsendringer.

Økonomien i borettslaget er solid, og felleskostnadene er holdt på et moderat nivå. Den langsiktige vedlikeholdsplanen viser at det fortsatt er behov for stram økonomistyring og prioritering av vedlikeholdsprosjekter. Styret anbefaler videre utredning av en ny drifts-modell for å sikre en mer bærekraftig organisering av driften i årene fremover.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 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	Jostein Nissen-Meyer	Klosterheimveien 9
Varamedlem	Casper Tennes	Teisenveien 23
Varamedlem	Simen Vik Sverdrup	Tvetenveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5

Varadelegert:

Gro Agersborg	Klosterheimveien 26
Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Prost Hallings vei 1 (hvit bygning på området) med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 - 18.30. Vaktmester er også til stede i dette tidsrommet. Kontortiden er et tilbud til beboere som ønsker personlig kontakt med styret. 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. Vibbo er borettslagets eneste offisielle informasjonskanal.

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. 10.00–11.00.

For henvendelser ønsker de å bli kontaktet per e-post: **vaktmester@teisen.no**, dette for å sikre at alle forespørsler blir besvart. Vaktmester kan bistå med blant annet brikker til vaskeri, navneendringer på porttelefon og hjelp ved problemer med garasjeporter. Skader eller mangler i fellesområder meldes også til vaktmester.

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

FAKTA OM TEISEN PARK BORETTSLAG

Teisen Park borettslag (org.nr. 952 556 819) ligger i bydel Alna i Oslo og er et samvirkeforetak som gir andelseiere bruksrett til egen bolig og forvalter eiendommen som et fellesskap.

Borettslaget har to vaktmestere som er fast ansatt, og benytter i tillegg innleide gartnere og faste håndverkere ved behov.

Teisen Park består av 538 andelsleiligheter i 31 bygninger med totalt 56 oppganger, samt én tjenestebolig uten innskudd. Tomten (gnr. 138, bnr. 48, 50 og 53) ble kjøpt i 1986 og utgjør 109 922 m^2. Første innflytting skjedde i perioden 1950–1952. Borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i 2013.

Per 31. desember 2025 var 42 bruksoverlatinger godkjent og løpende.

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

Velkommen til ordinært årsmøte 2026

Årsmøte i Teisen Park borettslag – viktig informasjon

Mandag 4. til torsdag 7. mai 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. Vi publiserer løpende informasjon om aktuelle saker på Vibbo.no og oppfordrer andelseiere til å lese om ulike temaer på Vibbo dersom de lurer på noe.

Tid og sted for årsmøtet

Årsmøtet gjennomføres digitalt på Vibbo.no fra mandag 4. mai 2026 kl. 09:00 til torsdag 7. mai 2026 kl. 09:00, samtidig med at borettslaget avholder sin årlige dugnad mandag 4. og tirdag 5. mai. Styret vil være tilgjengelig under dugnaden utenfor Prost Hallings vei 1.

Vi velger å gjennomføre årsmøtet digitalt. Digital gjennomføring gir betydelig høyere deltakelse enn fysiske møter, og erfaringene fra 2025 hvor 201 andelseiere deltok, viser at dette fungerer godt.

Kan du ikke delta digitalt?

Stemmesedler kan leveres i styrets postkasse ved Prost Hallings vei 1 innen torsdag 7. mai 2026 kl. 09.00.

Din stemme teller!

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

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har en sunn økonomi med lån på ca. 42 mill. kroner. Felleskostnadene ble ikke økt i 2026. Enkelte kostnadsposter er likevel justert fra 1. januar 2026 i tråd med konsumprisindeksen: TV og bredbånd: +24 kr per måned, Trappevask: +5 kr per måned og Garasjeleie: +25 kr per måned.
Vedlikeholdsplanen (2022–2023) gir borettslaget oversikt over kommende vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen understreker behovet for stram økonomistyring slik at større prosjekter kan håndteres uten for store økninger i felleskostnadene.

Forvaltning av grøntområder i Teisen Park borettslag

Grøntområdene og fellesområder med 22 sittegrupper i Teisen Park er en viktig del av bomiljøet og noe mange av oss setter pris på. Samtidig er det også et område der vi hvert år møter mange og til dels motstridende ønsker fra beboere – både om mer beplantning, nye trær og flere blomster, og om felling eller færre tiltak på grunn av solforhold, økonomi eller allergi. For å sikre en faglig og forutsigbar forvaltning følger vi en langsiktig treplan, og alle trær vurderes jevnlig av arborist og gartnerfirmaet Din Hage. Når et tre må tas ned, plantes det et nytt for å bevare helheten.

I tillegg til den faste grøntavtalen hadde vi i 2025 ekstra kostnader på 256 578 kroner, som kom direkte fra beboerønsker under dugnaden i mai. Dette viser at selv relativt små enkeltønsker samlet gir betydelige utslag i både økonomi og ressursbruk. Blomstertønnene er et godt eksempel på et tiltak som skaper engasjement og glede for noen, men som samtidig krever mye vanning, oppfølging og administrasjon. Det er også delte meninger om kostnadsnivået som har vært knyttet til økonomi. Det minst inngripende tiltaket vi kan gjennomføre, men samtidig bevare et grønt og frodig borettslag er å ikke ta imot individuelle ønsker.

Fremover vil styret prioritere en drift som er bærekraftig over tid. Det betyr mer bruk av flerårige planter, et tydeligere fokus på standardiserte skjøtselsplaner og færre individuelle tilpasninger. Styret har derfor ikke planer om å kjøpe inn flere blomstertønner utover dagens ordning, men vil forvalte det vi har på en måte som gir mest mulig verdi for flest mulig – innenfor forsvarlige rammer for økonomi, tid og ressurser. Dette vil ikke gå utover Teisen Park sitt grønne image, det vil fortsatt bugne av blomster, trær og grønne områder. For mer informasjon om grøntavtale i Teisen Park, finner du dette under temaer på Vibbo.

Styrearbeid gjennom året

Styret forvalter borettslaget på vegne av andelseierne i tråd med Burettslagslova, vedtektene og årsmøtevedtakene. Dette innebærer både økonomisk styring, oppfølging av den daglige driften og ansvar for vedlikehold og gjennomføring av vedtak. I tillegg skal styret ivareta borettslagets interesser utad og representere det overfor samarbeids-partnere og tredjeparter.

Et sentralt ansvar er helse, miljø og sikkerhet (HMS) for både beboere og arbeidere som utfører arbeid på området. Borettslaget er pålagt å ha internkontroll innen brannvern, lekeplassutstyr, elektriske anlegg og bygningsmessige forhold. Styreleder er HMS-ansvarlig og gjennomfører kvartalsvis vernerunder i samarbeid med vaktmester og relevant fagpersonell.

Å sitte i styret innebærer et omfattende og variert arbeid som spenner fra den daglige driften til langsiktig planlegging av borettslagets utvikling. Styret skal sikre en trygg, effektiv og bærekraftig forvaltning, samtidig som man arbeider forebyggende for å redusere risiko, ivareta verdier og sikre at lover og forskrifter følges. En viktig del av dette arbeidet er å sørge for gode og kostnadseffektive avtaler med leverandører, blant annet innen TV- og bredbåndstjenester, forsikring, gartnerarbeid, vedlikehold og andre nødvendige driftsrelaterte tjenester.

Administrativt gjennomfører styret månedlige styremøter og arbeidsmøter ved behov. Det holdes også åpent styrekontor hver måned, og styret følger fortløpende opp saker som løper mellom møtene. Det samarbeides tett med vaktmesterne gjennom ukentlige møter, og styret har jevnlig dialog med leverandører og samarbeidspartnere. Arbeidet innebærer også å håndtere henvendelser fra beboere, megle i nabokonflikter, sende advarsler ved brudd på husordensreglene og følge opp forsikringssaker både for borettslaget og enkeltandelseiere. Telefon- og skriftlige henvendelser besvares gjennom hele uken, og styret deltar årlig på OBOS' generalforsamling som borettslagets representant.

På driftssiden gjennomfører styret regelmessige inspeksjoner og kvartalsvis vernerunder. Det arbeides kontinuerlig med HMS og internkontrollsystemet, og styret deltar i befaringer, følger opp årsmøtevedtak og koordinerer vedlikeholds- og utviklingsprosjekter gjennom året. Dette skjer ofte i samarbeid med vaktmestere, entreprenører, konsulenter og andre fagpersoner for å sikre en trygg, forskriftsmessig og fremtidsrettet drift av eiendommen.

Samlet sett er styrearbeidet omfattende og krever både tid, engasjement og bred kompetanse. Styret har som mål å ivareta andelseiernes interesser, sikre en velfungerende og forutsigbar drift og bidra til en positiv utvikling av borettslaget. Målet er at Teisen Park også i årene som kommer skal være et trygt, trivelig og godt sted å bo.

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

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektriske Tjenester og Energi	Entelios AS Hafslund Elaway AS Smart Energi AS Ustekveikja Energi AS Certas Energy Fuels AS HAKO Elektro AS

	Elektro nettverk Telia Norge AS Netel Oslo Låsservice AS
Håndverkertjenester	Komplett Rørservice AS Arne Bakkens Byggservice
Hage og Landskap	Din Hage AS Ekorn trepleie
Bygg og Konstruksjon	OPAS (OBOS Prosjekt) STEG Entreprenør Søve Lekeplasskontrolløren AS
Skadedyrkontroll	Anticimex
Maskiner og utstyr	Electrolux PayPerWash Wibe maskin CF Maskin Sandhaug Multimaskin Certego
Vask og Renhold	OK Renhold
Lokalforvaltning og Samfunnstjenester	Bydel Alna Bymiljøetaten Vann- og avløpsetaten Oslobygg KF Oslo Brann- og redningsetat
Konsulenttjenester	OBOS-advokatene OBOS Eiendomsforvaltning
Bank og forsikring	Protector forsikring Svenska Handelsbanken AB Nuf Husbanken Profinans lån- og forsikringsmegling
Design og Kommunikasjon	Copy Cat

Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe Franzefoss Gjenvinning AS

Økonomiforvaltning

Driftsmodell – opprettelse av driftslederstilling
I forrige årsberetning varslet styret at vi ville utrede en ny driftsmodell for borettslaget. Dette arbeidet er nå gjennomført.

Dagens modell innebærer at styreleder i praksis ivaretar en betydelig del av den daglige, operative driften, herunder oppfølging av vedlikehold, håndverkerkontakt og teknisk oppfølging. Styremedlemmene utfører også en rekke praktiske oppgaver. Styret vurderer at denne organiseringen er sårbar, blant annet fordi mye kunnskap og oppfølging i dag er personavhengig, og fordi arbeidsbelastningen går ut over det som normalt kan forventes av et styreverv.

Borettslaget er en eiendom fra tidlig 1950-tallet, med et kontinuerlig behov for vedlikehold. Det er derfor viktig å etablere en driftsmodell som sikrer stabil og forutsigbar drift uavhengig av enkeltpersoner.

Styret har vurdert ulike alternative driftsmodeller, herunder økt bruk av eksterne tjenester og omlegging av egen drift. På bakgrunn av disse vurderingene mener styret at det mest hensiktsmessige er å styrke den interne driftsorganiseringen.

Styret foreslår derfor å etablere en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon med ansvar for den daglige, operative oppfølgingen av drift og vedlikehold, herunder praktisk utførelse av oppgaver, samt koordinering av leverandører og prosjekter. Stillingen vil ikke være en ren administrativ funksjon, men innebære både operative og koordinerende oppgaver. Formålet er å sikre bedre kontinuitet, tydeligere ansvarsforhold og en mer effektiv utnyttelse av ressursene.

Styret fremmer på denne bakgrunn en egen sak til årsmøtet om opprettelse av driftslederstilling og gjennomføring av ansettelse.

Ny og forbedret avtale med Telia – mer valgfrihet for beboerne
Styret har, etter flere henvendelser fra beboere og dialog med Telia, forhandlet frem en ny og forbedret avtale som vi ønsker å informere om. Avtalen innebærer en liten prisøkning per måned og månedsprisen er låst i to år sammenlignet med dagens løsning, men gir til gjengjeld betydelig bedre innhold, større fleksibilitet og mer valgfrihet for den enkelte husstand.

I dag benytter om lag 400 av husstandene i borettslaget kombinasjonen bredbånd 100 Mbit/s og TV med 15 poeng. I den nye avtalen økes standardhastigheten til **250 Mbit/s**, samtidig som beboerne får langt større fleksibilitet til å tilpasse løsningene etter egne behov. Det blir mulig å velge bort TV-innhold og heller oppgradere til høyere bredbåndshastighet, som 750 eller 1000 Mbit/s, eller alternativt redusere bredbåndshastigheten og bruke flere poeng på TV- og strømmeinnhold via Telia Play. Avtalen åpner også for løsninger med kun bredbånd og flere nivåer av høyhastighetsinternett, slik at hver husstand kan velge den kombinasjonen som passer best – enten behovet er maksimal internettkapasitet, et større utvalg av TV- og strømmetjenester, eller en balansert løsning.

Styrets vurdering er at den nye avtalen samlet sett gir mer verdi for pengene enn dagens løsning og den enkelte har større valgfrihet for å få en pakke som passer sine behov innenfor hva som dekkes av fellesavtalen med Telia. Prisen på den nye avtalen er låst i to år.

Varmtvannsberedere – forebygging av vannskader

Styret registrerer en økende forekomst av vannskader knyttet til eldre varmtvannsberedere som ikke er blitt skiftet ut i tide. Slike skader medfører betydelige kostnader og kan på sikt bidra til økte forsikringspremier for borettslaget.
Det presiseres at vedlikehold og utskiftning av varmtvannsbereder ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar. Når varmtvannsbereder blir ødelagt faller derfor egenandel for forsikring til den enkelte andelseier.

For å redusere risikoen for fremtidige skader oppfordres alle andelseiere til å kontrollere alderen på egen bereder. Anbefalt levetid er normalt 15–20 år, men risikoen for feil øker allerede etter 10–15 år. Beredere som har passert 15 år bør vurderes skiftet ut, selv om de fortsatt fungerer.
Styret vil også vurdere å gjennomføre en kartlegging av alder på varmtvannsberedere i den enkelte leilighet, samt informasjons- og holdningsskapende tiltak.

Tiltak vedtatt av styret i styremøte avholdt 24. mars 2026:

- Øke støtte til utskifting av varmtvannsbereder fra kr 2.000 til kr 3 500 fra 1. april 2026 (forutsetter forhåndsgodkjent søknad).
- Øke egenandel ved vannskade til kr 15 000 (opp fra kr 12 000).

Formålet med tiltakene er å stimulere til forebyggende utskifting og redusere antall skader. Økt støtte til utskifting antas å kunne gi lavere samlede kostnader over tid, mens høyere egenandel ved skade kan bidra til redusert risikoatferd.

Beboerforhold

Informasjon og kommunikasjon

Styret har det siste året gått igjennom og oppdatert alle temaene på Vibbo.no. Formålet er å gjøre relevant informasjon lett tilgjengelig for alle beboere. På disse sidene finner man

blant annet informasjon om hvilket vedlikeholdsansvar som ligger hos den enkelte andelseier, hva borettslagets forsikring dekker, og hvordan man skal gå frem ved skade. Styret oppfordrer beboere til å bruke tema-sidene aktivt og melde inn forslag til forbedringer.

For å sikre god informasjonsflyt bruker styret kun Vibbo.no som kommunikasjonskanal. Vi oppfordrer alle til å kontrollere at kontaktinformasjon og varslingsinnstillinger er oppdatert. Dersom du trenger hjelp til å komme i gang med Vibbo, er du velkommen til å møte opp i styrets kontortid.

All kommunikasjon mellom beboere og styret skal foregå via meldingsfunksjonen i Vibbo.no. Dette sikrer at all korrespondanse arkiveres elektronisk og er tilgjengelig for både styret og beboerne i etterkant.

Skadedyr og forebygging

Det har vært et markant museår, og styret har mottatt mange henvendelser om mus i kjeller, loft og på verandaer i flere av oppgangene. Flere tilfeller skyldes at mat oppbevares direkte på gulv i kjellerboder eller i åpne beholdere, noe som tiltrekker skadedyr. Styret minner om at mat og dyrefôr må oppbevares i tette, gnagersikre beholdere.

Styret ser også et økende problem med at beboere setter igjen søppel og papp i fellesarealer, eller plasserer avfall ved siden av søppelsjaktene. Dersom containerne er fulle, skal man gå til neste. Avfall som settes ute eller i fellesområdene tiltrekker måker, skjærer, mus, rotter og andre fugler, og skaper også gode forhold for møll, fluer og andre skadedyr. Dette gir både luktproblemer og uhygieniske forhold i boder og fellesområder. Her har alle beboerne i Teisen Park borettslag et selvstendig ansvar for å kaste søppel og avfall, og ikke hensette det i fellesområdene. Styret har et tett samarbeid med Anticimex.

Det er registrert enkelt tilfeller av skjeggkre det siste året. VIS Forsikring dekker bekjempelse etter påvist aktivitet, og ved skjeggkre gjennomføres én åteutlegging per boenhet ved behov. Tidlig varsling er avgjørende for å hindre spredning og få rask kontroll. Ved mistanke om skadedyr må samtlige leiligheter i berørt oppgang kontrollere for å hindre spredning. Dette skjer i samarbeid med forsikringsselskapet.

Styret oppfordrer også beboere til å være ekstra aktsomme etter reiser og ved mottak av brukte møbler, da dette ofte er smittekilder.

Ventilasjon, dugg og inneklima

Styret har det siste året mottatt svært mange henvendelser om dugg på vinduer, kondens i lufteluker og opplevelse av fuktig inneluft. De fleste tilfellene av fukt- og duggproblemer som meldes inn til styret skyldes stengte ventiler. Borettslaget har naturlig ventilasjon, og lukkede ventiler stopper luftutskiftningen og fører til kondens og fukt.

Dugg og fukt oppstår spesielt når varm og fuktig inneluft treffer kalde flater som vinduer, yttervegger eller ventiler. Dette forsterkes om vinteren og ved aktiviteter som matlaging, dusjing eller tørking av klær innendørs.

For å sikre godt inneklima anbefaler styret at alle beboere:

- holder ventiler, lufteluker og spalteventiler åpne hele året
- rengjør ventiler jevnlig
- lufter effektivt med gjennomtrekk
- henger klær til tørk ute når mulig, eller bruker tørketrommel som ikke tilfører fukt
- holder jevn varme i boligen for å unngå kalde flater som gir kondens
- unngå å plassere store møbler direkte foran ventiler, da dette hindrer luftstrømmen.

Styret minner også om at elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken ikke er tillatt, og at kjøkkenvifte må være av typen kullfiltervifte, i tråd med husordensreglene. Mekaniske vifter som kobles til felles ventilasjon kan skape undertrykk i bygget og føre til tilbakeslag av lukt, røyk og fukt hos naboer.

Dersom problemet ikke bedrer seg etter at ventiler åpnes og anbefalte tiltak er fulgt, kan andelseier kontakte styret. Før vi eventuelt bestiller befaring med fagperson, må disse grunnleggende tiltakene være forsøkt, da erfaring viser at de fleste fuktproblemer skyldes stengte eller uendrede ventiler.

Bruksendringer og bygningsmessige tiltak

Styret har det siste året avdekket at flere andelseiere har gjennomført bygningsmessige endringer som ligger utenfor andelseiers bruksrett og uten nødvendig godkjenning. Dette gjelder blant annet inngrep i bærende konstruksjoner, flytting av kjøkken og våtrom, tiltak som berører felles rør, ventilasjon og brannskiller, samt endringer som kan medføre støy- og vibrasjonsulemper for naboer. Slike tiltak kan få ukjente konsekvenser for byggets stabilitet og felles installasjoner, særlig fordi byggene er over 70 år gamle og faktisk bæring kan avvike fra opprinnelige tegninger.

Styret minner om at følgende tiltak normalt **ikke** krever søknad:

- kosmetisk oppussing
- skifte av gulv og overflater
- bytte av kjøkkeninnredning **uten** flytting av vann eller avløp

Alle andre tiltak kan være søknadspliktige både etter plan- og bygningsloven og overfor borettslaget. Tidligere endringer som ikke er korrekt behandlet gir **ikke presedens**, og alle søknader vurderes etter dagens regelverk og faglige råd. På bakgrunn av alvorligheten av denne typen inngrep har styret fremmet et forslag om å hjemle dette inn i borettslaget vedtekter til Årsmøtet.

Bruksoverlating

På forrige årsmøte ble husordensreglene tydeliggjort når det gjelder bruksoverlating av leiligheter, inkludert korttidsutleie via tjenester som Airbnb. Per i dag er 42 leiligheter registrert med godkjent og løpende bruksoverlating.

Styret avdekker likevel fortsatt tilfeller der leiligheter leies ut uten at det er søkt om bruksoverlating. Dette skaper utfordringer knyttet til oversikt, informasjonsflyt og etterlevelse av husordensreglene. Når slike forhold oppdages, forsøker styret først å løse saken i minnelighet ved å informere andelseier om regelverket og søknadsprosessen. Som hovedregel godkjenner styret bruksoverlating i inntil tre år dersom vilkårene er oppfylt.

I enkelte saker har andelseier verken søkt om bruksoverlating eller fulgt opp sine plikter som utleier. Dette kan skape utrygghet for naboene, og slike saker følges derfor tett opp inntil forholdene er avklart og brakt i orden.

For å sikre god kontroll og en ryddig saksbehandling har ett styremedlem ansvar for å godkjenne og registrere alle bruksoverlatinger. Dette håper vi vil gi bedre oversikt, ryddigere saksbehandling og bidra til økt trygghet for beboerne.

Naboklager og bomiljø

Styret mottar fortsatt et relativt lavt antall naboklager sett i forhold til antallet leiligheter i borettslaget, men det har vært en mindre økning i 2026. Flere henvendelser gjelder brudd på reglene om ro og orden, særlig støy fra oppussing sent på kvelden, arbeid på søndager og helligdager, samt feststøy.

Vi oppfordrer alle beboere til å ta en vennlig og direkte dialog med naboen før styret kontaktes, da mange situasjoner løser seg raskt når man snakker sammen. For dem som mottar slike tilbakemeldinger, ber vi om at de tas imot i god tro og at husordensreglene etterleves. Et godt naboskap skaper et godt bomiljø, og hensyn fra begge parter bidrar til at Teisen Park forblir et trivelig sted å bo.

Styret har også mottatt flere henvendelser om støy i oppgangene. Byggene våre er murblokker fra 1950-tallet, og konstruksjonen gjør at lyd lett forsterkes. Dette innebærer at samtaler, tramping, banking og særlig slamring med dører høres godt, spesielt for beboere i lavere etasjer eller med soverom mot oppgangen. Dette er et vedvarende problem som påvirker bokvaliteten for mange, og vi ber derfor alle vise ekstra hensyn, blant annet ved å lukke dørene rolig.

Henvendelser om brudd på husordensreglene skal meldes skriftlig via meldingsfunksjonen på Vibbo, slik at de kan loggføres og behandles systematisk. Klagen må inneholde en kort beskrivelse av forholdet og hvem saken gjelder. Klager behandles konfidensielt, og de fleste saker løses i dialog med beboerne.

Ved behov kan bomiljøvekter fra **Securitas kontaktes direkte på telefon 22 97 10 70**. Dette er et gratis tilbud for andelseiere, og Securitas sender rapport til borettslaget dersom de rykker ut.

Åpent styrekontor

Styret mener at et åpent styrekontor er et viktig tilbud, og vi setter stor pris på beboere som kommer innom for spørsmål, innspill eller en hyggelig prat. Selv om årsmøtene de siste årene har vært digitale, og mye av kommunikasjonen foregår via e-post og Vibbo, har flere beboere uttrykt et ønske om personlig kontakt. For å imøtekomme dette har styret opprettholdt åpent styrekontor én gang i måneden. Her sitter det alltid en representant for styret og vaktmester. Oppdaterte åpningstider publiseres fortløpende på vibbo.no.

Trivsel og fellesskap

I perioden har styret arbeidet for å styrke bomiljøet gjennom sosiale aktiviteter, støtte til nærmiljøet og arrangementsdeltakelse som skaper trivsel i borettslaget.

Dugnad ble avholdt 5. og 6. mai 2025, med over 100 beboere til stede! Hasle Brass bidro tradisjonen tro med musikk, men styret serverte pølser og brus til alle de som deltok. Det var god stemning disse dagene.

Selskapslokalet har i år vært brukt til blant annet en yogaworkshop for beboere i regi av Azra Feraget rett før sommerferien, hun tilbyr også yogakurs våren 2026 for beboere i Teisen Park. Styret har også gitt støtte til Lundenfestivalen, som i år ble arrangert 7. juni som en del av Musikkfest Oslo. Festivalen er vår lokale scene, og årets utgave bød på ti forskjellige artister.

Første søndag i advent ble julegrantenningen gjennomført, her serverte vi gløgg og pepperkaker, mens Hasle Brass spilte julesanger når lysene på julegranen ble tent. Nissen kom innom, tradisjon tro, og leverte ut godteposer til barna.

I tillegg tok to av borettslagets beboere et flott initiativ og arrangerte en minikonsert ved juletreet julaften kl. 13.00, sammen med sitt kor, Tornsanger Vokalensemble, og tidligere sangere fra Trefoldighetskirken jentekor. Dette ble svært godt mottatt og satte en varm og inkluderende ramme rundt dagen.

Oppfølging av tre vedtak fra Årsmøtet i 2025

1. Status for vedtak: Sykkelparkering

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for etablering av moderne og trygge sykkelskur i borettslaget. Utredningen har pågått gjennom året, med mål om å få oversikt over ulike løsninger for sykkelparkering og aktuelle leverandører.

Styret valgte å gå videre med to leverandører: EnvironmentBox og Bikeloop. Begge leverer ferdige modulløsninger som krever lite fundamentering, er raske å montere, innebærer begrenset inngrep i uteområdene og kan flyttes ved behov. Det har vært omfattende dialog, møter og befaringer med begge leverandører.

Etter en samlet vurdering av funksjonalitet, sikkerhet, fleksibilitet og egnethet for vårt borettslag, har styret valgt å gå videre med sykkelhotellet «Nord» fra EnvironmentBox. Løsningen er utviklet spesielt for nordiske forhold og vurderes å dekke borettslagets behov på en særlig god måte.

Sykkelhotellet «Nord» er en robust og isolert modulløsning med plass til opptil 20 sykler, der parkering i tohøyde gir god plasseffektivitet. Uttrekkbare stativer med gassdemper gjør det enkelt å ta ut og sette inn sykkelen, også for tyngre elsykler. Som standard leveres løsningen med integrerte ladepunkter for el-sykler, nøkkellås og dørpumpe som sørger for automatisk lukking av døren. Den tempererte løsningen gjør det tryggere å lade el-sykkel-batterier utenfor boligbygg, og bidrar samtidig til ryddigere og tryggere fellesarealer.

Løsningen har isolerte tak, vegger og gulv, samt innvendig og utvendig belysning som gir god oversikt og trygg bruk året rundt. Modulen er utstyrt med varme og ventilasjon, noe som reduserer risiko for fukt og gir gode forhold for både sykler og batterier gjennom alle årstider. Gulvet er drenerende og utstyrt med sluk, slik at eventuelt vann ledes bort og gir et tørt og sikkert miljø. På taket kan det legges sedum, som bidrar til overvannshåndtering, gir et grønt og harmonisk uttrykk og reduserer allergiplager sammenlignet med tradisjonelle gressløsninger. Sedumtaket gir også gode forhold for pollinerende insekter, samtidig som det gir et estetisk uttrykk som vurderes å passe godt inn i Teisen Park.

En viktig fordel med denne løsningen er at modulene er mobile og kan flyttes dersom behovene endrer seg. I første omgang planlegges det en prøveplassering i Spektrumveien og Regnbueveien. Dersom løsningen dekker behovet der, kan modulen bli stående; hvis ikke kan den flyttes til andre områder i borettslaget. Løsningen kan også tilpasses ved å fjerne enkelte sykkelplasser for å gi rom til barnevogner eller longtail-elsykler.

Styret har også vurdert tilbudet fra Bikeloop. Dette er en i hovedsak app-basert løsning, godt egnet for mobilitetsknutepunkter og korttidsparkering. Løsningen tilbyr gode

funksjoner for administrasjon og betaling, men er mindre isolert og dermed mindre egnet for langtidslagring og lading av sykler gjennom norske vinterforhold.

Videre forutsetter Bikeloop-løsningen at borettslaget inngår løpende lisensavtaler for både systemet og hver modul, og at all tilgang administreres via leverandørens app. Dette gir mindre fleksibilitet og medfører faste, årlige kostnader over tid.

Samlet sett vurderer styret at sykkelhotellet «Nord» fra EnvironmentBox er en mer robust, fleksibel og klimamessig tilpasset løsning for borettslagets behov.

Styret vil derfor legge frem en egen sak for årsmøtet 2026, der det foreslås å gå til innkjøp av moduler av sykkelhotellet «Nord» fra EnvironmentBox, med mulighet for senere utvidelse dersom behovet tilsier det.



Et eksempelbilde på hvordan modulen ser ut, den finnes i ulike farger og kan bestilles med sedumtak

2. Status for vedtak: Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Borettslaget overtok ansvaret for garasjene fra garasjelaget 1. april i 2025. Styret har i perioden vurdert fremtidige løsninger for borettslagets 110 garasjer. Det er innhentet en foreløpig vurdering av kostnader knyttet til oppgradering av strømtilførsel, blant annet med tanke på elbillading. Styret vurderer per i dag at dette ikke er kostnadseffektivt, gitt garasjenes relativt korte restlevetid.

Det er samtidig sett på alternative løsninger, herunder utskifting av eksisterende garasje-anlegg. Estimert kostnad for større garasjer er om lag 210 000 kroner per garasje.

Dagens garasjer anslås å ha en restlevetid på om lag 10–15 år, forutsatt jevnt vedlikehold av blant annet porter, låser, skinner og overflater.

Styret mener derfor at det er behov for en bredere vurdering av behov, kostnader og ønsket fremtidig løsning for garasjeanleggene. Dette omfatter blant annet vurderinger av mulig oppgradering av strømkapasitet, etablering av ladeplasser, utskifting av garasjene eller videre drift og vedlikehold av dagens anlegg.

I lys av innspill som har kommet på Vibbo, har styret merket seg behovet for tydelig og oppdatert informasjon om status og videre planer. Alle innspill vil inngå i det videre arbeidet. Styret viser samtidig til at det allerede ligger oppdatert og ryddig informasjon på Vibbo.

Det er viktig å presisere at garasjene føres som et eget underregnskap i borettslagets regnskap (se note 10). Per i dag går garasjedriften med overskudd. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke nødvendigvis gir et fullstendig bilde, ettersom vaktmesters tidsbruk til vedlikehold ikke er kostnadsført. Styret arbeider med en plan for videre håndtering av både garasjene og arealene de står på.

Det legges opp til en bred og åpen prosess fremover:

- Styret ønsker innspill fra andelseierne i forkant av beslutning
- Saken vil bli lagt frem for årsmøtet for endelig beslutning om fremtidig løsning.

Styret gjør også oppmerksom på at alle som i dag leier garasjeplass har ordinære leiekontrakter med én måneds oppsigelsestid. Det legges opp til at saken følges opp i neste styreperiode, med mer konkrete alternativer og beslutningsgrunnlag.

3. Status for vedtak: Utrede behov for nye inngangsdører til oppgangene'

Det ble høsten 2025 installert en ny aluminiums dør i Prost Hallings vei 1 (vaskeri-bygningen), med mulighet for åpning fra innsiden og integrert OBOS-nøkkel.

Erfaringene med døren er gode. Denne typen dør vurderes derfor som aktuell også for øvrige oppganger i borettslaget. Det vil i så fall være aktuelt med enkelte tilpasninger, som frostet glass og bedre sparkebeskyttelse nederst.

Før en eventuell utskifting må det avklares:

- hvilket låssystem som skal benyttes
- behov for døråpner
- om eksisterende porttelefonanlegg bør oppgraderes samtidig

Foreløpig estimert kostnad er ca. kr 200.000 per dør inkl. elektrisk arbeid. Det er totalt 56 oppganger i borettslaget, noe som gjør at dette er et kostnadskrevende prosjekt hvor vi må regne med et låneopptak.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Vedlikeholdsplanen fra 2022–2023 gir borettslaget en tydelig oversikt over fremtidige vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen brukes aktivt for å prioritere utbedringer og sikre ansvarlig økonomistyring

Kategori	Detaljer	
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang (en modell testes ut i Prost Hallings vei 1), leiligheter, loft og kjellere	Pågår
Låssystemer	Nye låser og låsesystem i ytterdørene (sees på samtidig med evt dørbytte)	Utredes
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Ferdig 2025
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	Utredes
Elektrisk – El-lading	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter. Videre utbygging av felt for el-billading	Pågår Pågår
Elektrisk	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Ferdig
Elektrisk	Behov for å skifte ut 32 hovedtavler og inntakskabler OL-rom	Pågående
VVS *se info på VIBBO	Rehabilitering/rørfornying av avløpsrør (**bunnledning***) til kommunale rør	Pågår
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	Utredes
Veier og Parkeringsplasser	Reasfaltering – tas etter at OVV har gjort ferdig VVS. Nye garasjer – utredes.	Pågår Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark	Ferdig
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr mm	Pågår

Vaktmester sine arbeidsoppgaver gjennom året

Vaktmesterne utfører både faste og sesongbaserte oppgaver i borettslaget.

Om vinteren står de for brøyting og strøing, søppelhåndtering og renhold av loft og kjeller, samt annet forefallende arbeid. Våren bruker de til å fjerne grus, klargjøre plenene, gjøre service på maskinparken, koordinere dugnad og vedlikeholde sittebenker. Gjennom sommeren har de ansvar for gressklipping, renhold av grillplassene og løpende oppgaver som oppstår. Høsten innebærer blant annet løv-oppsamling, plenreparasjoner og Rusken-arbeid annenhver måned.

Hele året bistår de ved akutte hendelser som vannlekkasjer, enkelte elektroproblemer og annet som krever rask innsats.

Kontroll av sikringsskap:
Som en del av styrets HMS-arbeid er alle sikringsskap i oppgangene gjennomgått i løpet av vinteren. Arbeidet er utført av vaktmester i samarbeid med HAKO Elektro AS.
Gjennomgangen omfattet:

- kontroll av låser og generell orden i skapene
- merking på innsiden av skapene med informasjon om bruk
- kartlegging av eventuelle ekstra kurser i leilighetene.

Totalt ble 51 defekte låser byttet.
Formålet med arbeidet har vært å sikre at sikringsskapene er i tråd med gjeldende krav og bidrar til trygg drift av det elektriske anlegget i borettslaget.

Tiltak og vedlikehold utført i 2025

Kategori	Tiltak	Utført arbeid / Antall
Vinduer og dører	Utskifting av takvinduer	Alle PVC-takvinduer i punktblokkene erstattet med større Velux-vinduer (inkl. takutgang).
	Utskifting av håndtak	14 vindushåndtak og 9 balkongdørhåndtak skiftet.
	Utskifting av dører	6 utgangsdører til leiligheter er skiftet ut. Ny aluminiumsdør med OBOS-nøkkel montert i Prost Hallings vei 1.
	Justeringer	28 dører og 16 vinduer justert.
Tak, piper og ventilasjon	Rens og vedlikehold	Tak over balkonger i Spektrumveien renset for fuglemøkk; takstein skiftet på arker og tak; takrenner renset etter behov.
	Piper og feieluker	9 feieluker skiftet/reparert; alle røykpiper tømt for aske og stein; 3 piper reparert etter befaring.
Fukt, drenering og tekniske forhold	Fuktundersøkelser	Fukt søkt i 23 leiligheter, 9 loft og 5 kjellere.

	Drenering	Drenering utført ved 3 blokker etter vanninntrenging.
	Rørarbeid	Reparasjon av rør som hadde løsnet.
Skader og sikkerhet	Skader fra mus	To balkongvegger sanert etter museskader.
	Innbrudd	3 kjellerdører og 9 boddører reparert etter innbrudd.
	Garasjer	26 garasjelåser byttet; 42 porter reparert.
Uteområder og fellesarealer	Inngangspartier	Belegningsstein reparert ved Prost Hallings vei 8 og Klosterheimveien 2–4.
	Lekesteder	Diverse reparasjoner på lekeplassene.
	Dører i fellesarealer	Service og vedlikehold av inngangsdører, lofts- og kjellerdører etter behov.
	Selskapslokale	Reparasjoner av dører, møbler og utstyr. Byttet ti hvite bord i selskapslokalet.

Midlertidige prosjekter i området

Det pågår for tiden to større prosjekter i borettslagets nærområde: fornyelse av vannledningsnettet og arbeidet knyttet til ny og midlertidig skole i Youngslunden. Disse prosjektene medfører både anleggsaktivitet, støy og redusert fremkommelighet i perioder. Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboerne for tålmodigheten som vises i hverdagen. Den gode samarbeidsviljen har bidratt til at fremdriften så langt har vært bedre enn planlagt. Styret vil tilstrebe at alle berørte områder tilbakeføres til opprinnelig stand når prosjektene avsluttes.

Fornyelse av vannledningsnettet

I august 2025 startet Oslo kommune arbeidet med å fornye vannledningene på borettslagets eiendom, over en strekning på omtrent 500 meter i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Det eksisterende ledningsnettet er fra 1947 og har flere aldersrelaterte svakheter. Rørene må derfor byttes ut for å sikre trygg og stabil vannforsyning, bedre vannkvalitet og styrket brannvannsdekning.

For å redusere inngrepene benyttes metoden «utblokking», hvor rørene byttes ved å grave punktvise groper ved vannkummene fremfor lange åpne grøfter. Dette innebærer fortsatt

store oppgravinger og økt anleggstrafikk i området, som tidvis kan gi utfordringer for beboerne.

Styret har arrangert et beboermøte sammen med entreprenøren Steg Entreprenør, hvor prosjektet og konsekvensene for hverdagen ble gjennomgått. Det holdes løpende dialog med Steg gjennom ukentlige statusmøter. Entreprenøren melder at de ligger foran fremdriftsplanen, og arbeidet forventes ferdigstilt sommeren 2026 – tidligere enn opprinnelig varslet (august 2026).

Youngslunden og midlertidig skolepaviljong

I forbindelse med byggingen av ny Bryn skole har Oslobygg KF inngått avtale om midlertidig plassering av skolepaviljong i Youngslunden i perioden 1. oktober 2025 til 1. august 2029.

Opprinnelig planla Oslobygg at vareleveranser og nyttetrafikk skulle gå via stikkveien mellom Teisenveien 20–26. Styret har, gjennom en langvarig dialog og to beboermøter, arbeidet aktivt for å ivareta borettslagets interesser.

Resultatet av forhandlingene:

- Stikkveien skal ikke brukes til biltrafikk
- Det etableres kun et fotgjengerfelt øverst ved Prost Hallings vei
- Borettslaget mister én parkeringsplass midlertidig
- Oslobygg KF bekoster installasjon av automatisk styrt bom
- Borettslaget får full råderett over bommen

Styret vurderer dette som en god og balansert løsning. Borettslaget unngår gjennomkjøring og vareleveranser i området, samtidig som en permanent bomløsning vil bidra til økt trafikksikkerhet også på sikt.

Fremdriftsplan

- Oppstart grunnarbeider: 27.10.2025
- Gravearbeider pågår til medio januar 2026
- Montasje av moduler: primo februar 2026
- Ferdigstillelse montasje: ut februar 2026
- Komplettering utvendig og innvendig: frem til juni 2026
- Oppstart AKS: 03.08.2026
- Skolestart: ca. 24.08.2026

Styret vil motta og formidle en mer detaljert fremdriftsplan når denne foreligger.

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Oppstart	Avslutning	**Vedlikehold**	**TE/Leverandør**
2025	Pågår	Inspeksjon av borettslagets bunnledninger	Serwent TT-teknikk
2025	2026	Kontroll av sikringsskapene til alle leiligheter. Byttet 51 defekte låser.	HAKO
2026	Pågår	Kartlegge strøm ifm flere ladeanlegg på sikt, både garasjefeltene og parkeringsplassene.	HAKO / Elvia
2025	Pågår	Utvidet ladefelt 4 med 2 nye ladebokser i 2025 og 4 nye i mai 2026. Totalt 22 plasser.	HAKO
2024	Pågår	Vedlikehold og bytte av stikkledning inn og hovedtavler i OL-rom. Rapport av 32 blokker gjennomført Q3 i 2024. To oppganger tatt i 2025: Klosterheimveien 12 og 18.	HAKO
2023	2025	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene (kjeller, oppgang og på loft).	HAKO
2024-04	2024-05	Skifte av brannslukkingsapparater i alle husstander (utføres hvert 10 år, etterkontroll hvert 5 år). Vaktmester har reserveapparater.	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 bak Klosterheimveien.	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng.	Arnes Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	PayPerWash Electrolux Arnes Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av p-plasser 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 (nå Telia)
2019	2019	Montering av avrennsluke på nedløpsrør. Montering av vanntromler utenfor alle oppganger (en pr blokk).	Arnes Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av utleielokale.	Arnes Byggservice Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arnes 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 ned og overlakket.	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4 i Tvetenveien.	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 (utføres jevnlig).	Arnes Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer.	Arnes Byggservice
2016	2016	Ny allé etablert i Regnbueveien. De kolles jevnlig.	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser.	Kristian Sørby AS
2013	2013	Etablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
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 av trappegulv.	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger.	
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet.	
2009	2009	Beisning og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien.	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner i alle leiligheter.	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
2005	2006	Utvendig oppussing av Prost Hallings vei 1.	Sjur Hansen
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning. Utskifting av kjellerstrekket.	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget.	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 (nå Telia)
1997	2005	Utskifting av VVS-røropplegg/soil i alle oppgangene. Oppussing av badegulv med ny membran i regi av borettslaget. Bad i regi av eier.	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasaderehabilitering av alle blokkene.	OBOS Prosjekt

Oversikt over leilighetssalg

Andelseiere i Teisen Park borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett **www.obos.no/privat/brukt-bolig.**

I 2025 ble det registrert omsatt 47 leiligheter i Teisen Park Borettslag. Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. (Priser er eks. andel fellesgjeld).

2025

Rom	P-rom m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	40-41 m^2	3 900 000	4 059 000	4 300 000	4
2 roms	50-56 m^2	3 950 000	4 260 000	4 470 000	16
3 roms	63-68 m^2	4 130 000	4 738 000	5 715 000	24
4 roms	75-77 m2	5 750 000	5 883 000	6 050 000	3

2024

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m^2	3 700 000	3 807 000	3 920 000	3
2 roms	50-56 m^2	3 450 000	4 018 000	4 675 000	14
3 roms	64-68 m^2	4 075 000	4 532 000	4 900 000	13
4 roms	69+ m2				0

2023

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m^2	3 350 000	3 550 000	3 700 000	4
2 roms	50-56 m^2	3 525 000	3 753 000	4 125 000	9
3 roms	64-68 m^2	3 820 000	4 308 000	4 850 000	22
4 roms	77 m2	4 850 000	4 850 000	4 850 000	1

2022

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	46,9-51,2 m^2	3 235 000	3 371 000	3 660 000	7
2 roms	48-68,1 m^2	3 390 000	3 870 000	4 160 000	24
3 roms	65-82,5 m^2	3 750 000	4 312 241	5 050 000	32
4 roms	94,1 m2	4 350 000	4 533 333	4 910 000	5

2021

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m^2	3 250 000	3 365 000	3 485 000	5
2 roms	60,4-68,1 m^2	3 325 000	3 653 294	4 200 000	17
3 roms	63-82,7m^2	3 500 000	3 992 500	4 450 000	30
4 roms	94,1 m2	5 050 000	5 050 000	5 050 000	1

2020

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m^2	3 150 000	3 235 000	3 320 000	2
2 roms	48-70,5 m^2	2 900 000	3 249 737	3 600 000	19
3 roms	65-82,7m^2	3 300 000	3 574 000	4 000 000	27
4 roms	94,1 m2	3 875 000	4 118 750	4 400 000	4

Innstilling Teisen Park Borettslag - 2026

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet 2026 hatt flere møter.

Følgende medlemmer er på valg:

Styreleder: Irene Brun

Styremedlem: Jens Thrane Agersborg og Wenche Marie Sørensen

Varamedlemmer: Casper Tennes og Simen Vik Sverdrup

Valgkomiteen: Kathrine Alvær Østvand, Semhar Abraham og Gro Agersborg

---

Valgkomiteen har fått flere ønsker om å sitte i styret. Vi har vært i kontakt med de som har meldt seg, og i etterkant var det en som trakk seg.

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 grundig vurdering er vår innstilling som følger:

Til Vervet som Styreleder – for 1 år:

Irene Bruun Erlends Vei 30

Tilknytning til borettslaget: Vært styreleder i borettslaget de siste 6 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

Jens Thrane Agersborg: Klosterheimveien 26

Tilknytning til borettslaget: Bodd på Teisen siden 1998. Bodd i borettslaget siden 2017. Vært styremedlem i tre perioder.
Kompetanse/Jobber med: Jurist. Jobber med kontraktsrett, offentlige anskaffelser, anbudskonkurranser i justissektoren.

Wenche Marie Sørensen	Prost Hallingsvei 5

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2005.
Kompetanse/Jobber med: Sosialarbeider, jobber med oppfølging av mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus. Har vært styremedlem i 4 år og er motivert for å fortsette vervet.

Vararepresentanter

Thomas Nilsen Bjerkestrand	Klosterheimveien 13
Khadya Khalil	Prost Hallingsvei 2

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
Casper Tennes	Teisenveien 23

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

Thomas Nilsen Bjerkestrand Klosterheimveien 13

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2017.
Kompetanse/Jobber med: Jeg ønsker å være med på å ivareta og utvikle Teisen Park i årene fremover. Han har god kunnskap om vedlikehold av byggmassen og er over middels interessert i teknologi og tekniske løsninger.

Margrethe Fredheim Prost Hallings vei 5

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden Juni 2024
Kompetanse/Jobber med: Har hatt tidligere verv i jobb og på fritid. Er organisatorisk og god på å skrive referater.

Casper Tennes Teisenveien 23

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 3 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. Studerer til å bli siviløkonom. Var også åpen om å stille som vara eller i valgkomiteen.

Khadya Khalil Prost Hallings vei 2

Tilknytning til borettslaget: Flyttet inn i borettslaget i midten av januar 2026.

Kompetanse / jobber med: Er teamleder på IKEA til daglig. Har erfaring fra styret i et sameie i 6 år samt vært i valgkomiteen i et annet borettslag i 1,5 år. Har studert Juss tidligere.

Sak 15 Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Årsmøtet vedtar forslaget om felles rehabilitering av bad

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Årsmøter gjennomføres fysisk.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar anskaffelse av inntil fire sykkelhotell fra EnvironmentBox

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Forslag om å etablere nytt ladefelt mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10

Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

Inntil redegjørelsen er behandlet iht. borettslagsloven, skal det ikke foretas disposisjoner som binder andelseierne økonomisk.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2026 for TEISEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952556819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 208.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Forvaltningkonsulent for Teisen park Michael G. Winnem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **168**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Johansen Skipperø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **42**
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: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **36**
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: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorarer

I henhold til burettslagslova § 84 fastsettes styrehonorar av årsmøtet og utbetales årlig og etterskuddsvis etter godkjenning av regnskapet.

Styret foreslår å øke det samlede styrehonoraret med 4,1 prosent, fra 675000 kroner til 702675 kroner. Dette tilsvarer en økning på 27675 kroner. Forslaget ligger noe under rammen i frontfagenes lønnsoppgjør for 2025 (4,4 prosent) og noe over konsumprisindeksen (KPI) på 3,5 prosent (januar 2026), og vurderes som en moderat justering innenfor den generelle lønns og prisutviklingen.

Styret viser til at styreverv i borettslaget innebærer et betydelig ansvar, både økonomisk og juridisk, samt en arbeidsmengde som i praksis pågår gjennom hele året. Styrearbeidet omfatter løpende oppfølging av saker og henvendelser også utenom styremøtene, herunder på dag og kveldstid, i helger og ferier. Styret forvalter store verdier på vegne av andelseierne og håndterer saker som kan få konsekvenser for fellesskapet over tid.

Godtgjørelsen er ikke ment å være en motivasjon i seg selv, men å stå i et rimelig forhold til ansvar, arbeidsmengde og krav til tilgjengelighet. Styret vurderer at den foreslåtte justeringen er nøktern, forsvarlig og nødvendig for å sikre stabilitet og rekruttering til styrearbeidet.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 702.675.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 702.675 kroner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

Styret foreslår et prosjekthonorar på totalt 120000 kroner for perioden 2025–2026. Bakgrunnen for dette er at styret i denne perioden har valgt å håndtere flere større og komplekse prosjekter internt, uten bruk av OBOS Prosjekt eller eksterne konsulenter. Dette har bidratt til reduserte kostnader for borettslaget, men har samtidig medført betydelig ekstra arbeidsinnsats og ansvar for styrets medlemmer utover ordinært styrearbeid.

I perioden 2025–2026 har styret blant annet hatt ansvar for prosjektstyring og oppfølging av OVVarbeidene i borettslaget, herunder ukentlige møter, befaringer og beboerkommunikasjon. Videre har styret fulgt opp

saken knyttet til midlertidig skole i Teisenveien/Youngslunden, inkludert dialog med Oslo kommune, møter med andelseiere og løpende saksoppfølging.

Styret har også hatt ansvar for overtakelse og HMSarbeid i Teisen Park Garasjelag, herunder koordinering av elkontroller, oppfølging av avvik, samarbeid med OBOS og ajourføring av eier og leietakerforhold. I tillegg kommer arbeid knyttet til fellesvaskeriet, HMSarbeid i borettslaget, oppfølging av ladeanlegg på Felt 4, juridiske vurderinger, kontroll av bunnledninger og oppfølging av videre arbeid samt oppfølging av sykkelparkeringsprosjektet fra 2025.

Styret vurderer at omfanget, kompleksiteten og ansvaret knyttet til disse oppgavene, mange må løses på dagtid, klart går utover ordinært styreverv. Et avgrenset prosjekthonorar er en rimelig og forsvarlig godtgjørelse for arbeidet som er utført, sett i lys av kostnadene som er spart ved å bruke interne ressurser fremfor eksterne aktører.

I fjor ble det vedtatt et prosjekthonorar på 150.000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret innvilges prosjekthonorar på kroner 120 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomitè

Valgkomiteens arbeid er en sentral forutsetning for et velfungerende styre og god kontinuitet i borettslagets styring. Arbeidet innebærer mer enn å foreslå kandidater; det krever oversikt over styrets samlede kompetansebehov, dialog med sittende og potensielle styremedlemmer, vurdering av kapasitet, samt evne til å ivareta borettslagets beste.

Valgkomiteen legger ned et betydelig arbeid i å rekruttere og sile kandidater til styreverv. Dette arbeidet er tidkrevende og forutsetter både tilgjengelighet og motivasjon.

Honoraret til valgkomiteen har ikke vært regulert på flere år. Styret mener derfor det er grunnlag for en moderat oppjustering.

Styret mener at et samlet honorar til valgkomiteen på kroner 36 000, tilsvarende kroner 12 000 per medlem, fremstår som rimelig og nøkternt, og i et godt forhold til ansvar, arbeidsmengde og betydningen av komiteens arbeid.

Styrets forslag:
Valgkomiteen honoreres med kroner 36 000, fordelt likt på valgkomiteens tre medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar honorar på kroner 36 000 til valgkomiteen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innføring av ny husordensregel § 4: Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

Skadedyr som rotter, mus, skjeggkre og veggedyr kan spre seg mellom boder og leiligheter. Borettslaget mangler i dag klare regler for meldeplikt, adgang til leilighet og gjennomføring av nødvendig tiltak ved påvist forekomst av skadedyr. En egen paragraf gjør håndteringen enklere, raskere og mer forutsigbar og bidrar til å redusere kostnad og belastning for beboerne.

Styret anbefaler at § 4 vedtas. Dersom ett eller begge forslagene i sak 11 og sak 14 vedtas, vil det være behov for å renummerere etterfølgende bestemmelser i husordensreglene. Endelig nummerering vil fastsettes av styret i tråd med hvilke forslag som vedtas.

§ 4 Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

1. Meldeplikt:
Andelseier skal umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om skadedyr i bolig eller bod, herunder mus, rotter, maur, veggedyr, skjeggkre eller andre uønskede arter.

2. Oppbevaring av mat og fôr:
Mat, dyrefôr og andre varer som kan tiltrekke skadedyr skal, dersom det lagres i bod eller kjeller, oppbevares i tette og gnagersikre beholdere.

3. Tiltak ved funn:
Ved påvist forekomst av veggedyr, skjeggkre eller andre skadedyr kan styret kreve kontroll og/eller tiltak gjennomført i flere eller samtlige boenheter i en oppgang for å hindre spredning. Andelseier plikter å gi adgang til boligen som er nødvendig for bekjempelse.

4. Klargjøring ved tiltak:
Andelseier er ansvarlig for nødvendig rydding, rengjøring og klargjøring i forkant av bekjempelsestiltak i henhold til instrukser fra styret eller tredjepart engasjert av styret.

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar styrets ønsket innføring av husordensregel § 4
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag til utvidelse av §11 i husordensreglene - punkt 6 lading

Styret foreslår å supplere husordensreglene § 11 punkt 6 for å tydeliggjøre beboeres ansvar ved bruk av elektrisk utstyr og lading av batterier, av hensyn til brannsikkerhet og bomiljø.

Endringen er prinsippbasert og viser til gjeldende offentlige anbefalinger, samtidig som praktiske råd og presiseringer samles på borettslagets temaside på Vibbo.

Gammel tekst, nåværende husordensregel §11 punkt 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.

Ny tekst § 11 punkt 6, med to nye avsnitter.

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.

Beboere skal ved bruk av elektrisk utstyr og ved lading av batterier utvise aktsomhet og følge gjeldende offentlige anbefalinger og sikkerhetsråd. Lading skal ikke skje på en måte som kan medføre økt brannrisiko eller være til hinder eller ulempe for andre.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for lading og bruk av elektrisk utstyr i fellesarealer. Det vises for øvrig til borettslagets temaside på Vibbo, hvor råd, anbefalinger og praktiske presiseringer er samlet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar et tillegg til husordensreglene § 11 punkt 6 om bruk av elektrisk utstyr og lading.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **166**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til ny § 5 i borettslagets vedtekter. Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

Det foreslås å innføre en ny §/5 i vedtektene som regulerer hvilke bygningsmessige arbeider andelseiere kan utføre, og hvilke tiltak som krever styrets godkjenning. Formålet er å tydeliggjøre ansvar og praksis, forebygge skader og sikre at bygningenes konstruksjon og felles installasjoner ivaretas på en forsvarlig måte.

Foreslått ordlyd for ny § 5 – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

(1) Byggets karakter og utgangspunkt
Bygningene er oppført på 1950tallet med datidens byggetekniske krav, herunder lavere krav til lydisolasjon, brannmotstand, ventilasjon og fuktsikring enn dagens standarder. Konstruksjonene er sårbare for inngrep. Selv faglig forsvarlige tiltak kan over tid svekke byggets funksjon, sikkerhet og levetid. Styret skal praktisere bestemmelsen med et langsiktig vedlikeholds og sikkerhetsperspektiv.

(2) Tiltak som ikke er tillatt
Følgende tiltak er ikke tillatt:
a) Inngrep i bærende konstruksjoner
b) Inngrep i brannskiller
c) Inngrep i felles ventilasjonsanlegg
d) Flytting av bad eller etablering av nytt våtrom
e) Tiltak som kan medføre økt risiko for skade på tilstøtende leiligheter eller felles bygningsmasse.

(3) Tiltak som som hovedregel ikke tillates
Inngrep i felles rørføringer, vann og avløpsinstallasjoner eller andre felles tekniske installasjoner tillates som hovedregel ikke.
Styret kan i særlige tilfeller gi skriftlig samtykke dersom tiltaket:

– *Skal ivareta ta dokumenterte behov som ikke kan dekkes uten at tiltaket gjennomføres*
– er dokumentert faglig forsvarlig
– ikke medfører risiko eller kostnad for fellesskapet
– ikke skaper presedens som svekker bestemmelsen.

Unntak kan kun tillates i tilfeller der hensynene som taler for unntak veier klart tyngre enn hensynene som begrunner hovedregelen

(4) Forholdet til plan og bygningsloven
Tiltak som er søknadspliktige etter plan og bygningsloven kan ikke igangsettes uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Kommunal tillatelse gir ikke rett til å gjennomføre tiltak uten styrets godkjenning.

(5) Tiltak som kan gjennomføres uten styrets godkjenning
Innvendige arbeider som ikke berører felles installasjoner eller konstruksjoner kan utføres uten godkjenning. Dette omfatter blant annet:
– kosmetisk oppussing
– skifte av gulv og overflater
– utskifting av kjøkkeninnredning uten endringer i rør eller avløp.

(6) Ansvar
Andelseier er fullt økonomisk ansvarlig for konsekvenser av utførte arbeider. Tiltak som gjennomføres i strid med bestemmelsen kan kreves stanset og tilbakeført.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Det er behov for klarere regler for bygningsmessige arbeider på grunn av bygningenes alder og gjentatte tilfeller av større ombygginger som kan påvirke sikkerhet og felles installasjoner. Styret anbefaler at §5 vedtas. Styret anbefaler at § 5 vedtas. Dersom ett eller begge forslagene i sak 11 og sak 14 vedtas, vil det være behov for å renummerere etterfølgende bestemmelser i husordensreglene. Endelig nummerering vil fastsettes av styret i tråd med hvilke forslag som vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å innføre ny § 5 i vedtektene – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag: Gjennomføre en kartlegning og undersøkelse av mulighetene for å anlegge blomstereng på deler av borettslagets areal.

Fremmet av: Christian Kringstad Kielland, Klosterheimveien 11

Jeg har følgende forslag til sak til behandling på årsmøtet:

Kunne det vært en idé å gjøre om noe av borettslagets plenareal til blomstereng? Det er både bra for humlene, og det ville gjort området enda mer variert og gjort Teisen Park enda mer spennende som park. Flere steder i byen er det allerede anlagt slike enger, blant annet i Slottsparken og langs deler av ring 2 vest for Carl Berner, og jeg tror virkelig dette ville bidra til å løfte parken vår og gjøre det enda triveligere enn det allerede er her.

Mesteparten av arealet ville selvfølgelig bevares som plen, men noen områder som ikke blir så mye brukt kunne en vurdert å gjøre om til blomstereng, for eksempel områder på nordsiden av noen av blokkene, kantarealer osv.

Det ville også vært interessant å høre med bydelsutvalg/kommunen om våre arealer kunne gå inn i en bymiljøsatsing med blomsterengbelter gjennom Hovinbyen, og om det kunne utløst økonomisk støtte.

Jeg antar at gartnerfirmaet vårt ville kunne bistå med råd om hvilke deler av området som kunne egne seg, og hvilke markblomster og andre plantearter som opprinnelig har vokst i området. Slik ville arbeidet også fått en kulturhistorisk side.

Styrets innstilling
Styret takker for et konstruktivt og positivt forslag om å etablere blomstereng på deler av borettslagets arealer. Forslaget peker på tiltak som både kan bidra til økt biologisk mangfold og gjøre uteområdene enda mer varierte og attraktive.

Styret vil samtidig opplyse om at borettslaget allerede har startet arbeid i denne retningen i samarbeid med borettslagets gartner. Det er blant annet sådd et mindre område med blomstereng ved trimparken, og flere gressarealer har blomsterinnslag, som «rosaplenen» ved Tvetenveien 19–21. Borettslaget har også etablert bievennlige bed og beplantning som blomstrer til ulike tider gjennom sesongen.

Gartneren har samtidig gjort oppmerksom på at blomstereng er sårbar for slitasje, særlig i områder med lek, ferdsel eller hundelufting, kan blomstringen lett bli ødelagt. Styret mener derfor at slik tiltak bør prøves ut i mindre skala og vurderes fortløpende basert på erfaring og faglige råd.

Styret vurderer at spørsmål om hvor og i hvilket omfang, blomstereng eventuelt bør etableres, hører inn under den løpende forvaltningen av uteområdene. Dette er vurderinger som best håndteres i dialog med gartner og blir tilpasset forhold som jordsmonn, bruk og slitasje.

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen løpende og faglige vurderinger ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men inngå som del av den ordinære driften og utviklingen av borettslagets uteområder.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om å utrede mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon

Fremmet av: Anna Hægland, Spektrumveien 2

Gjentagende lekkasjer inn i innglasset balkong som følge av tett sluk/drenering og oversvømmelse. - Vann blir liggende på det flate taket og øker risiko for fuktskader og unødvendig overbelastning på takkonstruksjon.
- Ikke mulig for andelseiere å selv kunne gjennomføre jevnlig vedlikehold eller inspeksjon av vannmengde til enhver tid(må ha lift for å Få visuell oversikt) - Nåværende forebyggende tiltak i form av duefangere fremstår ikke tilstrekkelig, disse beskytter heller ikke mot løvavfall eller annet som tilstopper drenering. - Uvisst om det foreligger risikovurdering/forsterket tiltak (hyppigere inspeksjoner av drenering og vedlikehold) i borettslaget

knyttet til balkongene med flatt tak. Flate tak uten helling er i seg selv en risikofaktor som krever større grad av velfungerende dreneringssystem, jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge skader som følge av fukt, vannlekkasje og overbelastning. Vi har også tilleggsrisiko i form av mye fugler og trær. I et fremtidsperspektiv vil økende ekstremvær også medføre økt risiko. Ønsker å få utredet mulighet for tak med helling på balkonger med flatt tak, om dette ikke er mulig så er det ønskelig å få utredet bedre forebyggende og fortsterkende tiltak. Tror dette på sikt vil kunne spare både borettslaget, vaktmester, byggteknisk ansvarlig og den enkelte andelseier for ekstra og unødvendig arbeid, belastning og kostnader.

Styrets innstilling
Styret er kjent med at det enkelte steder har oppstått problemer med vannansamling og tilstopping av sluk på balkonger med flatt tak. Dette kan i perioder føre til lekkasjer inn i innglassede balkonger og behov for ekstra oppfølging.

Det er allerede gjennomført tiltak på flere av balkongtakene. Senhøsten 2025 ble takene satt i stand, takrenner renset og det ble montert flere duehindere. Erfaringen så langt er at utfordringene særlig skyldes fugler og mose fra taket som over tid raser ned og legger seg på de flate takene. Dette kan etter hvert tette slukene og hindre drenering.

Styret har også bedt håndverker om å komme med forslag til ytterligere løsninger for å hindre duene i å lage reder. Arbeidet med å finne gode og varige tiltak pågår, og styret tar sikte på å prioritere dette i 2026.

Styret mener at oppfølging av drenering, konstruksjon og forebyggende tiltak på balkongtak er en del av borettslagets ordinære vedlikehold og tekniske forvaltning. Styret har ansvar for å sørge for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, og slike vurderinger gjøres løpende i dialog med fagpersoner.

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen tekniske vurderinger og vedlikeholdstiltak ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men bør håndteres gjennom den løpende forvaltningen av bygningene. Styret arbeider allerede med saken og vil følge den opp uavhengig av årsmøtets behandling av forslaget.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **139**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag om beskjæring av bjørketrær utenfor Klosterheimveien 9 og vurdering av generell trehøyde i borettslaget

Fremmet av: Sigmund Andre Gjengedal, Klosterheimveien 9

Følgende ønskes behandlet til årsmøtet.

Jeg bor i Klosterheimveien 9, leiligheten vendt mot vest. De to store bjørketrærne utenfor har fått vokse seg betydelig for store, og dette skaper flere utfordringer:

- Utsynet fra leilighetene er i praksis gjengrodd.
-

Solforholdene på ettermiddagen forsvinner allerede rundt 17:30 fordi trekronene skygger. Den kunne vært der til 21:00

- Området fremstår lite vedlikeholdt på grunn av trærnes størrelse og utbredelse.
- Reduser både bokvalitet og verdien av leilighetene våre

Begge trærne har doble stammer og brer seg derfor ekstra mye utover. Jeg ber om at trærne kuttes og tynnes betydelig, slik at høyden kommer klart under gesimsen (takrennehøyden) på bygningene rundt. Dette vil bedre både lysforhold, trivsel og utsyn.

Trolig kan det være hensiktsmessig at styret gjør en generell vurdering av trehøyde og vedlikeholdsbehov i hele borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at store trær kan oppleves som en ulempe for enkelte beboere, særlig når det gjelder utsyn og solforhold. Slike spørsmål oppstår jevnlig i et borettslag med store grøntområder og mange etablerte trær.

Borettslaget har imidlertid en omfattende trebestand med over 300 trær. Disse utgjør en viktig del av uteområdene og har stor betydning både for bomiljø, trivsel og verdien av eiendommen. Trærne bidrar også til bedre luftkvalitet, til å binde støv, drenere plener og til et rikt fugle- og insektliv.

Forvaltningen av trær i borettslaget skjer derfor etter en helhetlig treplan og i dialog med fagpersoner, blant annet gartner og arborist. Planen regulerer blant annet vedlikehold, beskjæring, utskifting og nyplanting av trær.

Når det gjelder bjørketrær spesielt, er rådet fra gartner at slike trær i liten grad tåler kraftig beskjæring. Alternativet vil i praksis være felling. Gartnerens vurdering i denne saken er at trærne er store og friske og at de fortsatt har en viktig funksjon i nærmiljøet. På denne bakgrunn anbefales det at trærne får stå.

Styret mener at vurderinger av enkelttrær bør gjøres som en del av den løpende og faglig baserte forvaltningen av borettslagets grøntområder. Dersom borettslaget skulle felle trær hver gang det oppleves ulemper for enkeltleiligheter, ville dette over tid kunne føre til en betydelig reduksjon av trebestanden og svekke kvaliteten på uteområdene.

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen vurderinger ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men bør håndteres gjennom den ordinære forvaltningen av grøntområdene basert på faglige råd.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **132**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag om å iverksette tiltak for å redusere støy i felles trappeoppganger og bytte inngangsdører

Fremmet av: Sebastian Andrzej Kowlczyk, Prost Hallings vei 12

Det oppleves i dag betydelige støyproblemer i byggets felles trappeoppganger. Trappeoppgangen er et fellesareal, men ikke alle beboere viser tilstrekkelig hensyn. Det forekommer høy lyd, løping, banking og slag

mot rekkverk, noe som skaper ubehag for beboerne. I tillegg er inngangsdørene svært tynne, og lyd fra trappeoppgangen trenger lett inn i leilighetene. Dette fører til at vanlig aktivitet i fellesarealene oppleves som sjenerende støy inne i boligene. Støyen påvirker bokvaliteten negativt og kan være til sjenanse både på dag- og kveldstid.

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Iverksetter tiltak for å redusere støy i felles trappeoppganger.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:
Bytter ut eksisterende inngangsdører til mer lydisolerende dører i alle leiligheter. Monterer lydisolerende plater eller andre egnede støydempende tiltak i trappeoppgangene.

Styrets innstilling
Styrets vurdering og anbefaling

Styret har forståelse for at støy fra felles trappeoppganger kan oppleves som sjenerende for beboere, særlig når lyd fra aktivitet i oppgangen lett forplanter seg inn i leilighetene.

Bygningene i borettslaget er imidlertid oppført på 1950-tallet, og konstruksjon og bygningsstandard er preget av dette. Det vil derfor være begrenset hva som kan oppnås av støydemping uten omfattende og kostbare bygningsmessige tiltak.

Styret har vurdert forslaget om å bytte ut inngangsdørene til mer lydisolerende dører og å montere støydempende tiltak i trappeoppgangene. De eksisterende dørene er i tilfredsstillende stand og er ikke prioritert for utskifting. Borettslaget har også fått utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen, hvor andre vedlikeholdsbehov er vurdert å ha høyere prioritet.

Styret vil også påpeke at det er usikkert hvilken effekt utskifting av dører eller støydempende plater i trappeoppgangene faktisk vil ha på den opplevde støyen, sett opp mot kostnadene ved slike tiltak.

Styret mener derfor at forslaget ikke bør prioriteres på nåværende tidspunkt.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **135**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Fremmet av: Semah Kasim, Teisenveien 22

Lag en god overskrift slik at leseren lett forstår hva forslaget omhandler:
Renovering av bad i regi av borettslaget

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Badene ble rehabilitert i regi av borettslaget på 1990-tallet og senere har noen andelseiere valgt å renovere selv. Når badene har normal levetid på ca. 20 år har det ikke kommet frem om dette er noe som skal utføres

i fellesskap eller individuelt. Når badene er mellom 25-30 år slik de er per i dag hos noen, er det aktuelt å ta stilling til dette i fellesskap.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:
Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Styrets innstilling
Forslag om felles rehabilitering av bad har tidligere vært behandlet av årsmøtet, senest i 2024, der det ikke ble vedtatt.

Styret støtter ikke forslaget. En felles rehabilitering av badene vil innebære et omfattende prosjekt med betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget. Basert på tidligere beregninger ble kostnaden anslått til om lag 242 millioner kroner, tilsvarende ca. 450000 kroner per leilighet. Med det rentenivået som da lå til grunn, ble dette beregnet å kunne gi en økning i felleskostnadene på rundt 64 prosent.

Selv om rentenivået i dag er noe lavere enn i 2024, har byggekostnadene økt betydelig de senere årene. Styret vurderer det derfor som sannsynlig at de samlede kostnadene ved et slikt tiltak i dag vil være minst like høye, og trolig høyere, enn det som tidligere er lagt til grunn.

I henhold til reglene i burettslagslova skal felleskostnader fordeles etter den fordelingsnøkkelen som ble fastsatt ved etableringen av borettslaget. Det innebærer at alle andelseiere vil få samme prosentvise økning i felleskostnadene, også de som allerede har rehabilitert badet for egen regning. Det vil heller ikke være adgang til å reservere seg mot et slikt felles tiltak.

Styret viser videre til borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan, som avdekker behov for framtidig låneopptak knyttet til strengt nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Styret anser det derfor som lite forsvarlig å prioritere en felles rehabilitering av bad innenfor de neste ti årene.

Til orientering ble soilrørene i borettslaget skiftet i perioden 1997–2005, og disse har en forventet teknisk levetid på om lag 50 år.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **139**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Fremmet av: Vigdis Solheim, Klosterheimveien 9

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Jeg ønsker nye sittemøbler på uteplassen, ved grillen, mellom Klosterheimveien 9 og 11. Og ny krakk utenfor Klosterheimveien 9. Vet at det er gitt beskjed til vaktmester om at uteplassen trenger litt vedlikehold. Dette koster penger og tar derfor denne saken videre til årsmøte.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:
Dette for å gjøre det trivelig for alle beboere i Teisen Park.

Styrets innstilling
Høsten 2025 gjennomførte styret, i samarbeid med vaktmester og gartner, en grundig gjennomgang av borettslagets 22 uteplasser. Kartleggingen viste at flere områder har behov for oppgradering og fornyelse, herunder utskifting og forbedring av sitteplasser. Det er også innhentet konkrete tilbud, som gir et godt grunnlag for videre prioriteringer.

Beboerne har over en lengre periode vært gjennom en krevende fase med VVSrehabilitering på den nedre delen av området. Styret har derfor vurdert det som naturlig å rette økt oppmerksomhet mot uteområdene, med sikte på å styrke trivsel, bruk av fellesarealer og bomiljø i borettslaget.

Gjennomgangen av uteplassene har avdekket at enkelte områder har mangler eller særskilte behov, blant annet ved Prost Hallings vei 24 og Teisenveien 20–26. I samme forbindelse er det mottatt innspill fra beboere om oppgradering av eksisterende uteområder, herunder grillplasser og sitteplasser. Et slikt innspill gjelder behov for nye sittemøbler ved grillområdet mellom Klosterheimveien 9 og 11, samt ny krakk utenfor Klosterheimveien 9. Det er tidligere også meldt til vaktmester at uteplassen i dette området har behov for vedlikehold.

Flere av borettslagets sittebenker er ikke skiftet ut de siste 10–15 årene og fremstår i varierende stand. Styret vurderer det derfor som nødvendig å prioritere utskifting og oppgradering av sitteplasser på flere uteområder, herunder aktuelle fellesarealer i Klosterheimveienområdet.

Basert på kartleggingen og innhentede tilbud er kostnadsrammen for oppgradering av alle 22 uteplasser, inkludert investering i nye sittebenker på utvalgte områder, beregnet til om lag en halv million kroner.

Styret foreslår derfor å arbeide videre med en helhetlig plan for oppgradering av uteplassene, med mål om å etablere attraktive, trygge og funksjonelle møteplasser og sikre en jevn og god standard i hele borettslaget. Arbeidet vil ses i sammenheng med borettslagets gjeldende grøntavtale og øvrig forvaltning av uteområdene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Fremmet av: Bjørnar Bjørit, Klosterheimveien 12

Begynn med fysiske årsmøter igjen

Beskrivelse:
Vi er en del eldre som bor her og data er ikke den høyeste kløkt, ihvertfall her i gården og det er ikke bare meg, høre jeg!

Styrets innstilling
Styrets vurdering og anbefaling

Styret har forståelse for at noen andelseiere foretrekker fysiske møter fremfor digital gjennomføring, og at digitale løsninger kan oppleves som mer krevende for enkelte.

Etter pandemien var styret usikre på hva andelseierne foretrakk. På to årsmøter ble det derfor gjennomført håndsopprekning for å lodde stemningen blant de fremmøtte. Tilbakemeldingene viste et klart flertall for å videreføre digital gjennomføring.

Erfaringen viser også at digital gjennomføring gir betydelig høyere deltakelse enn fysiske møter. Antall stemmeberettigede deltakere har vært:

- **2019 (fysisk):** 66 deltakere
- **2020 (digitalt):** 223 deltakere (Kovid)
- **2021 (digitalt):** 136 deltakere (Kovid)
- **2022 (fysisk):** 70 deltakere
- **2023 (digitalt):** 172 deltaker
- **2024 (digitalt):** 234 deltakere
- **2025 (digitalt)**: 201 deltakere.

Styret mener derfor at digital gjennomføring bidrar til at flere andelseiere får anledning til å delta og stemme over sakene som behandles.

Styret er samtidig klar over at enkelte foretrekker å kunne møte styret ansikt til ansikt. Styret er derfor tilgjengelig gjennom åpent styrekontor hver måned, hvor både styret og vaktmester er til stede. I tillegg vil styret være til stede på dugnaden.

Den digitale møteplattformen gir også alle andelseiere mulighet til å stille spørsmål og delta i diskusjonene under årsmøtet. Selv om digital gjennomføring ikke er uten ulemper, mener styret etter en samlet vurdering at denne møteformen best sikrer bred deltakelse og et godt demokratisk grunnlag for beslutningene.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **134**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025

På årsmøtet i 2025 ble styret gitt i oppdrag å utrede muligheter for etablering av trygge, værbestandige og fremtidsrettede løsninger for sykkelparkering i borettslaget, inkludert kapasitet for lading av elsykler. Mandatet omfattet innhenting av tilbud, gjennomføring av befaringer, vurdering av leverandører og forslag til aktuelle plasseringer.

I perioden 2025–2026 har styret vært i dialog med og gjennomført befaringer sammen med to leverandører av sykkelparkeringsløsninger: EnvironmentBox og Bikeloop. Begge tilbyder moderne og funksjonelle løsninger, men etter en samlet vurdering mener styret at løsningene fra EnvironmentBox best ivaretar borettslagets behov.

Løsningen fra EnvironmentBox består av isolerte moduler tilpasset helårsbruk, med varme, ventilasjon og drenering, og vurderes som godt egnet for trygg lagring og lading av elsykler. Modulene har kapasitet til opptil 20 sykler per enhet og kan tilpasses ulike sykkeltyper, herunder barnevogner og longtailelsykler. De er

konstruert for norske klimaforhold, har robuste materialer med lang levetid og krever begrenset vedlikehold. Videre leveres modulene med sedumtak, som bidrar til overvannshåndtering og et grønnere uttrykk, og kan ved behov flyttes internt i borettslaget dersom bruken eller behovene endrer seg over tid.

Styret har også vurdert løsningen fra Bikeloop, som er appstyrt og modulbasert, og vurderes som hensiktsmessig for korttidsparkering og større mobilitetsknutepunkt. Denne løsningen vurderes imidlertid som mindre egnet for borettslagets behov, blant annet på grunn av lavere isolasjonsgrad, krav om løpende lisenskostnader per modul og mindre fleksibilitet i drift og administrasjon.

På bakgrunn av behov, tilbakemeldinger fra beboere, infrastruktur og tilgjengelige plassforhold foreslår styret at to sykkelhoteller i første omgang plasseres i Spektrumveien og Regnbueveien. Modulene kan senere flyttes til andre deler av borettslaget etter styrets vurdering.

Kostnaden for sykkelhotell «Nord» fra EnvironmentBox er anslått til 393.750 kroner inkl. mva per modul, med tillegg for transport, kraning og sedumtak. Samlet kostnadsramme for fire moduler er beregnet til om lag 1.900.000 kroner inkl. mva.

Styret legger til grunn at anskaffelsen finansieres av borettslagets oppsparte midler, uten økning i felleskostnadene. Det vil også vurderes bruk av tilgjengelige støtteordninger, herunder OBOS sitt miljøfond og eventuelle eksterne tilskudd.

Styret foreslår at det gis fullmakt til å anskaffe inntil fire moduler. Det tas sikte på å anskaffe to moduler i første omgang. Behovet for og plassering av ytterligere to moduler vil vurderes av styret i løpet av neste styreperiode.

Styrets anbefaling:
Forslaget er fremmet av styret, etter vedtak fra årsmøtet 2025

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **92**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Forslag om å etablere nytt ladefelt mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10

I forbindelse med at STEG Entreprenør ferdigstiller sitt arbeid på området sensommeren 2026, vil det åpne seg en mulighet for å etablere nye parkeringsplasser med ladeinfrastruktur på arealet som i dag benyttes til lager og maskinpark (mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10).

Styret legger til grunn at borettslaget på sikt vil ha behov for ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser. En full utbygging på nåværende tidspunkt vil imidlertid kreve investeringer i størrelsesorden flere millioner kroner, og vil kunne medføre økte felleskostnader. Styret anbefaler derfor en trinnvis utbygging.

Det er tidligere etablert et felles ladefelt på Prærien (ved Tvetenveien), som nå er under utvidelse til totalt 28 ladeplasser. Disse disponeres som felles ladeplasser og ikke som faste parkeringsplasser. Erfaringene så langt er gode, og løsningen gir fleksibilitet og effektiv utnyttelse av kapasiteten.

Styret ønsker å etablere en tilsvarende løsning på det nye området. Dette vil gi økt kapasitet og bedre tilgjengelighet, særlig for beboere i øvre del av borettslaget.

Området vil uansett bli ryddet og tilbakeført etter entreprenørens ferdigstillelse. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å gjennomføre nødvendig grunnarbeid og tilrettelegging for infrastruktur i denne fasen, for å redusere fremtidige kostnader.

Det foreligger allerede trekkerør fra Prost Hallings vei 1 og under veien, noe som gir et godt utgangspunkt for videre utbygging. I tillegg benytter entreprenøren strøm på området i dag, noe som kan indikere at kapasiteten i eksisterende trafo kan være tilstrekkelig, men dette må avklares nærmere.

Det er per nå ikke innhentet konkrete tilbud. Basert på erfaringstall fra tilsvarende etablering på Prærien i 2021 (ca. 2,8 MNOK), og med hensyn til prisstigning, må det påregnes et høyere kostnadsnivå i 2026.

Styret ber derfor årsmøtet om:

- fullmakt til å prosjektere og etablere ladeinfrastruktur og et hensiktsmessig antall ladeplasser på området
- fullmakt til å søke om relevante tilskuddsordninger
- fullmakt til å gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på inntil 4,5 MNOK
- fullmakt til nødvendig låneopptak

Dersom kostnadsrammen overskrides, vil saken bli lagt frem for nytt årsmøte.

Styret legger til grunn at tiltaket, basert på borettslagets økonomiske situasjon og inntekter fra parkeringsplasser, kan gjennomføres uten økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret basert på et økende behov for ladeplasser i borettsalget. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en kostnadsramme på inntil 4.5 MNOK

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

Fremmet av: Semhar Abraham, Klosterheimveien 16

Garasjelaget var et lag med egne vedtekter og eget styre og hadde eventuelt avtaler med grunneier. Spørsmålet er: - Hvem eide selve garasjebyggene? -Hadde garasjelaget gjeld, vedlikeholdsforpliktelser eller kontrakter med grunneier? Når borettslaget overtar ansvaret nå, vil disse forpliktelsene i praksis gå over til borettslaget med den økonomiske konsekvensen. Etter borettslagsloven skal vesentlig økonomiske disposisjoner av den art, behandles av generalforsamlingen. Borettslaget som grunneier medfører vanligvis ingen automatisk overtakelse av driften og videreføring av ordningen. Har alternative løsninger som å fjerne byggene, etablere nytt garasjelag, selge eller vedta ny organisering vurdert? Hvis det er slik at garasjelaget oppløste seg selv, hvem har rett til garasjen nå da? Hvordan har dette blitt vurdert ift. andelseiernes bruksrettigheter til garasjene etter at garasjelaget ble oppløst? Oppløsningen bør da medføre bortfall av individuelle rettigheter over garasjene og medføre strukturelle endringer i bruksretten i borettslaget. Saken berører andelseiernes rett til å ta stilling til beslutninger som kan ha betydelige økonomiske og organisatoriske konsekvenser deriblant: 1. Eiendomsrett Hvem eide garasjebyggene før oppløsningen av garasjelaget? 2. Økonomisk ansvar Hvilke

økonomiske forpliktelser følger med garasjene? 3. Alternativer Hvilke alternativer har styret vurdert til at borettslaget skal stå ansvarlig for garasjene? 4. Endring av bruksrett og likebehandling?

Forslag til vedtak:

Inntil redegjørelsen er behandlet iht. borettslagsloven, skal det ikke foretas disposisjoner som binder andelseierne økonomisk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Begrunnelse:
Garasjelaget var en selvstendig sammenslutning med egne vedtekter og separat økonomi, men uten eget organisasjonsnummer og dermed ikke en selvstendig juridisk enhet i lovens forstand. Garasjelaget har oppløst seg selv.

1. Eiendomsrett
Spørsmålet om hvem som eide garasjebyggene er ikke entydig. Ettersom garasjelaget ikke var en juridisk enhet, ville ansvaret – dersom det hadde kommet på spissen, for eksempel i en erstatningssak – trolig blitt plassert hos borettslaget som grunneier.

2. Økonomisk ansvar
Det følger ingen økonomiske forpliktelser med garasjene. Garasjelaget hadde ikke gjeld eller løpende økonomiske forpliktelser ved oppløsningen.

3. Alternativer
Styret kan ikke se at det foreligger reelle alternativer. Garasjebyggene står på borettslagets grunn, og når garasjelaget har opphørt å eksistere, tilfaller ansvar for byggene borettslaget. Det er ingen annen juridisk enhet som dette ansvaret kan overføres til.

4. Bruksrett og likebehandling
Det har ikke skjedd noen endring i bruk. Garasjene benyttes fortsatt til samme formål, og tildeling av garasje skjer etter samme prinsipper som for parkeringsplasser. Informasjon om dette er tilgjengelig på Vibbo.

Ved oppløsningen av garasjelaget ble midler overført til borettslaget. Disse midlene er regnskapsmessig holdt adskilt (se note 10 i regnskapet) for å synliggjøre at kostnader knyttet til garasjene skal dekkes av de som leier garasjeplassene, og ikke belastes øvrige andelseiere.

Forholdet til tidligere behandling
Forslaget overlapper i med sak nr. 8 fra årsmøtet i 2025. Styret mener det er unødvendig å realitetsbehandle samme problemstilling på nytt.

Om forslaget til vedtak
Det er uklart hva forslagsstiller konkret legger i forslaget. Etter burettslagslova har styret en plikt til å sørge for forsvarlig drift, nødvendig vedlikehold og HMS.

Ettersom garasjelaget ikke var en juridisk enhet, lå det formelle ansvaret hos borettslaget som grunneier, mens den praktiske gjennomføringen var delegert til garasjelaget.

Et vedtak som innebærer at styret ikke skal foreta lovpålagte disposisjoner som er nødvendige for å ivareta dette ansvaret, vil ikke være bindende for styret.

Styret kan heller ikke se at det er hensiktsmessig bruk av tid og ressurser å utrede spørsmålet ytterligere. Ansvar for garasjene, herunder vedlikehold og HMS, ligger uansett hos borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **115**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Forslag om å opprette stilling som driftsleder

1. Bakgrunn
Styrelederrollen har i praksis utviklet seg til å omfatte løpende operativ drift, og tilsvarer i realiteten om lag en 50 % stilling. Dette går ut over det som normalt kan forventes av et styreverv, og gjør organiseringen både krevende og sårbar over tid. Styret mener derfor det er nødvendig å vurdere en annen organisering av den daglige driften.

2. Borettslagets omfang (kort)
Borettslaget består av:

- 539 leiligheter fordelt på 31 bygninger
- ca. 110 mål eiendom, med store grøntarealer
- 2 fast ansatte vaktmestere
- omfattende bruk av innleide driftstjenester
- budsjett 2026 drift og vedlikehold: 8,5 MNOK

Det vises til styrets beretning for en nærmere oversikt.

3. Identifiserte utfordringer
Styret har særlig pekt på følgende:

- Styrelederrollen har i praksis utviklet seg til en oppgave tilsvarende om lag en halv stilling, med løpende oppfølging 24/7/365
- Dette er ikke en bærekraftig organisering over tid
- Rekruttering av fremtidige styreledere forutsetter at oppgaven er håndterbar innenfor det som normalt kan forventes av et styreverv
- Driften er sårbar som følge av at erfaring og kunnskap er samlet hos få personer

4. Vurderte driftsmodeller

4.1 Innleie av ekstern styreleder- eller administrasjonstjeneste
Styret har vurdert økt bruk av ekstern styreleder eller administrativ bistand, for eksempel via forretningsfører eller profesjonelle styreledertjenester.

Denne modellen innebærer typisk:

- administrativ og formell støtte (styremøter, saksforberedelse, økonomi og regelverk)
- begrenset involvering i daglig drift

Styrets vurdering:

- løser i liten grad behovet for operativ oppfølging
- mangler normalt lokalkunnskap

- kostbare tjenester (typisk kr. 1.500–2.000 per time)

Styret vurderer at modellen ikke i tilstrekkelig grad adresserer hovedutfordringen.

4.2 Full outsourcing av vaktmestertjenester
Et alternativ er å avvikle egne vaktmestere og kjøpe alle driftstjenester eksternt.

Styrets vurdering:

- reduserer arbeidsgiveransvar
- gir mindre fleksibilitet og tilgjengelighet, særlig ved akutte hendelser
- medfører tap av lokalkunnskap og kontinuitet
- krever fortsatt tett oppfølging fra styret
- er lite egnet for prosjektoppfølging

Styret vurderer at dette alternativet ikke dekker behovet.

4.3 Etablering av kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
Et tredje alternativ er å etablere en kombinert driftsleder- og vaktmesterstilling med ansvar for den daglige, operative driften.

Stillingen vil:

- være en operativ funksjon, ikke en ren administrativ rolle
- omfatte både praktisk arbeid og ansvar for planlegging og oppfølging

Rollen vil typisk omfatte:

- daglig drift og praktisk oppfølging av vedlikehold
- HMS-arbeid og internkontroll knyttet til drift
- ledelse og oppfølging av vaktmestertjenesten
- koordinering og oppfølging av prosjekter
- oppfølging av leverandører og beboerhenvendelser

Driftsleder vil rapportere til styret og arbeide innenfor rammer fastsatt av styret. Styrets ansvar for beslutninger, økonomi og prioriteringer endres ikke.

5. Forventede effekter
En slik funksjon er forventet å bidra til:

- bedre utnyttelse av egne ressurser
- redusert behov for innleide tjenester
- bedre kontroll med innkjøp og fakturahåndtering
- frigjøre kapasitet i styret til langsiktig økonomiforvaltning og vedlikeholdsplanlegging

Styret legger opp til:

- en overgangsperiode med tre fulltidsressurser innen drift for å sikre overlapp og kompetanseoverføring
- at én vaktmesterstilling ikke erstattes ved naturlig avgang

Dette legger til rette for en gradvis omlegging til en mer effektiv og robust driftsmodell.

Styret legger til grunn at tiltaket på sikt ikke vil medføre vesentlig økte kostnader:

- årlige utgifter til drift og vedlikehold utgjør om lag 8,5 MNOK
- det foreligger et effektiviseringspotensial innenfor dette nivået

Ambisjonen er at omleggingen over tid skal gi lavere kostnader, uten at dette går ut over kvaliteten.

6. Styrets forslag til vedtak
Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- opprette en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
- gjennomføre ansettelse

Herunder fastsette:

- stillingens innhold og ansvar
- stillingens omfang (heltid/deltid)
- økonomiske rammer og eventuelle omdisponeringer

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette en driftslederfunksjon og gjennomføre ansettelse, herunder fastsette: stillingens innhold og ansvar stillingens omfang (heltid/deltid) økonomiske rammer og eventuelle omdisponeringer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges **to (2) styremedlemmer**.
Hver andelseier kan avgi **inntil to stemmer**.

Valgkomiteen har innstilt **Wenche Marie Sørensen** og **Jens Thrane Agersborg**.

Øvrige kandidater er foreslått, men ikke innstilt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Bruun (124 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jens Thrane Agersborg (101 stemmer)
Wenche Marie Sørensen (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Margrethe Fredheim
Khadya Khalil
Thomas Nilsen Bjerkestrand
Wenche Marie Sørensen
Casper Tennes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Khadya Khalil (106 stemmer)
Thomas Nilsen Bjerkestrand (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Khadya Khalil
Thomas Nilsen Bjerkestrand

23. 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 (129 stemmer)
Wenche Marie Sørensen (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ermin Mehovic (128 stemmer)
Jostein Nissen Meyer (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ermin Mehovic
Jostein Nissen Meyer

24. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Semhar Abraham (Gjenvalg) (120 stemmer)
Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg) (128 stemmer)
Casper Tennes (Ny) (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Semhar Abraham (Gjenvalg)
Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg)
Casper Tennes (Ny)

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0194/26 . Vår ref.: 0053-1-2106 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952556819
Andelseier:	Jacobsen, Martin
Medeier:	Reutz, Elisabeth Hoffstad
Leilighetsnummer:	2106
Adresse:	Regnbueveien 5, 0664 OSLO
Andelsnummer:	267
Gnr.	138
Bnr.	48

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2241028.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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 til styremedlem Wenche på: wenchems@outlook.com med kopi til teisen@styrerommet.no Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. Skriftlig oppsigelse sendes siw.frisk@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, fra 01.01.2026 koster denne kr 468,- pr.mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11461203 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	5 421 707,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031285
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 613 310,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927034292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	32 172 097,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 759,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	468,00	
Trappevask	155,00	
Felleskostnader	4 121,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	403,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 551,-
Annen formue:	29 581,-
Gjeld:	83 179,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461203 9
Restsaldo:	10 790,81
Kapitalkostnader:	842,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031285
Restsaldo:	5 201,41
Kapitalkostnader:	284,15
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927034292
Restsaldo:	64 029,74
Kapitalkostnader:	446,63
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 021,96,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

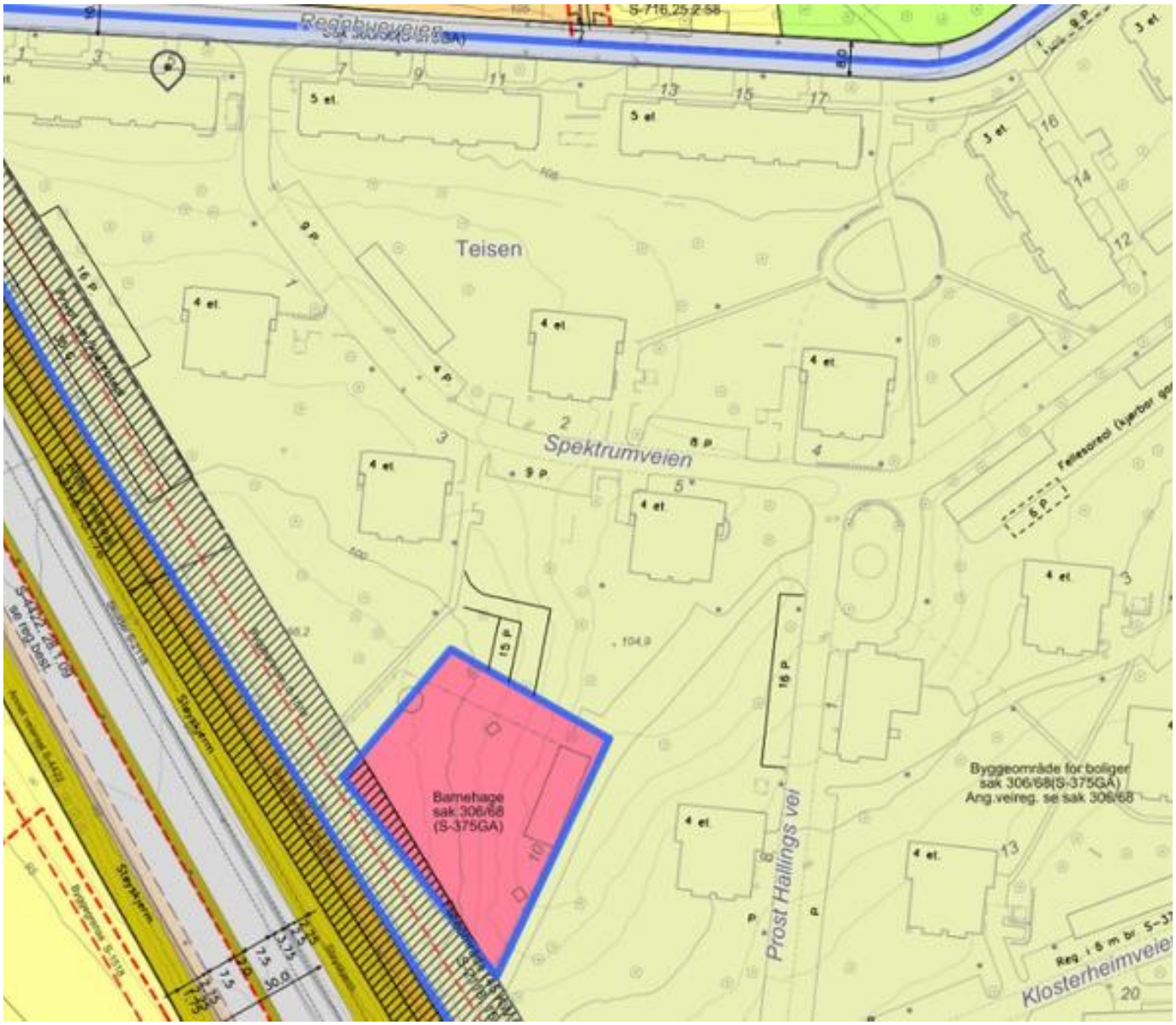
Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å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

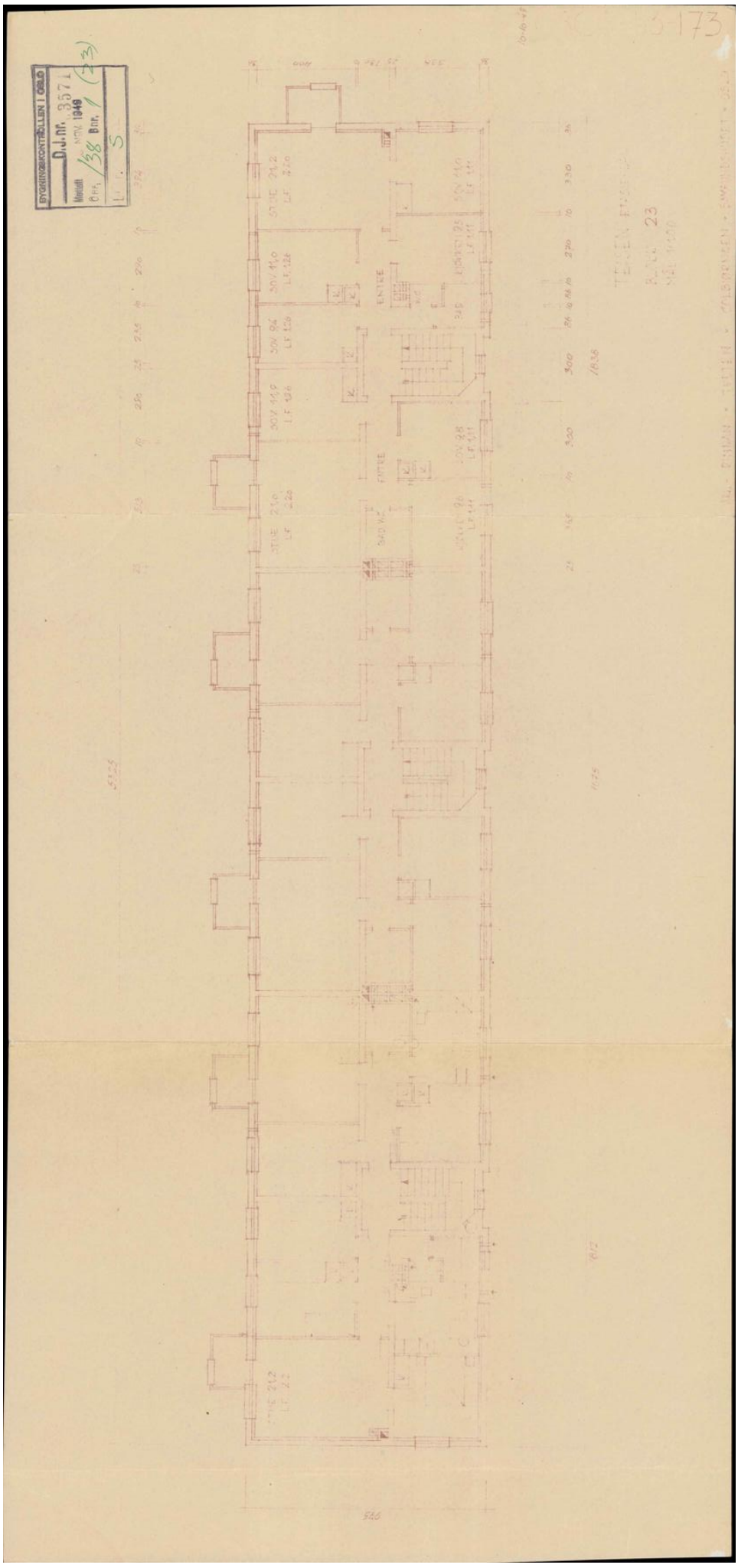
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

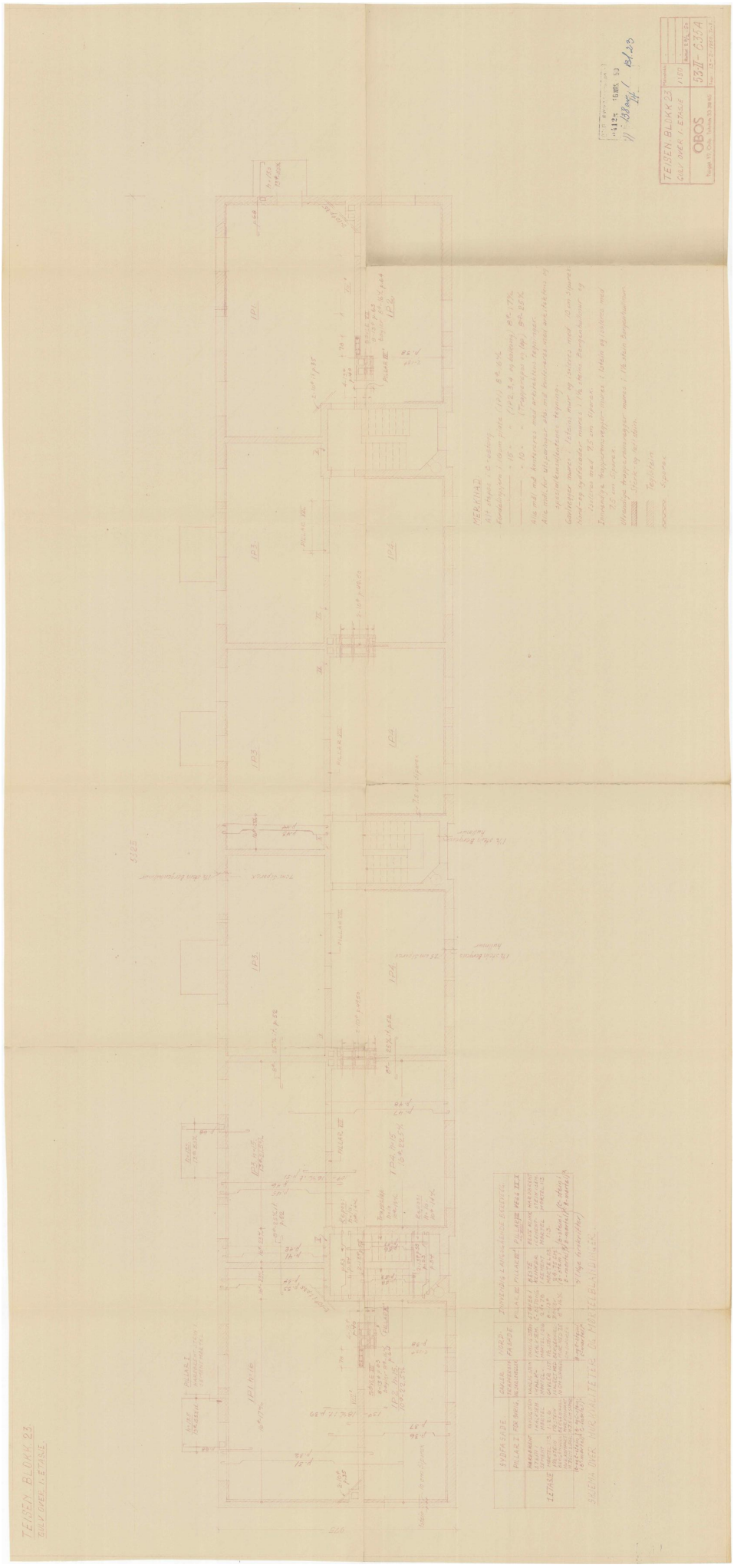
Priser og gebyrer p.t.:

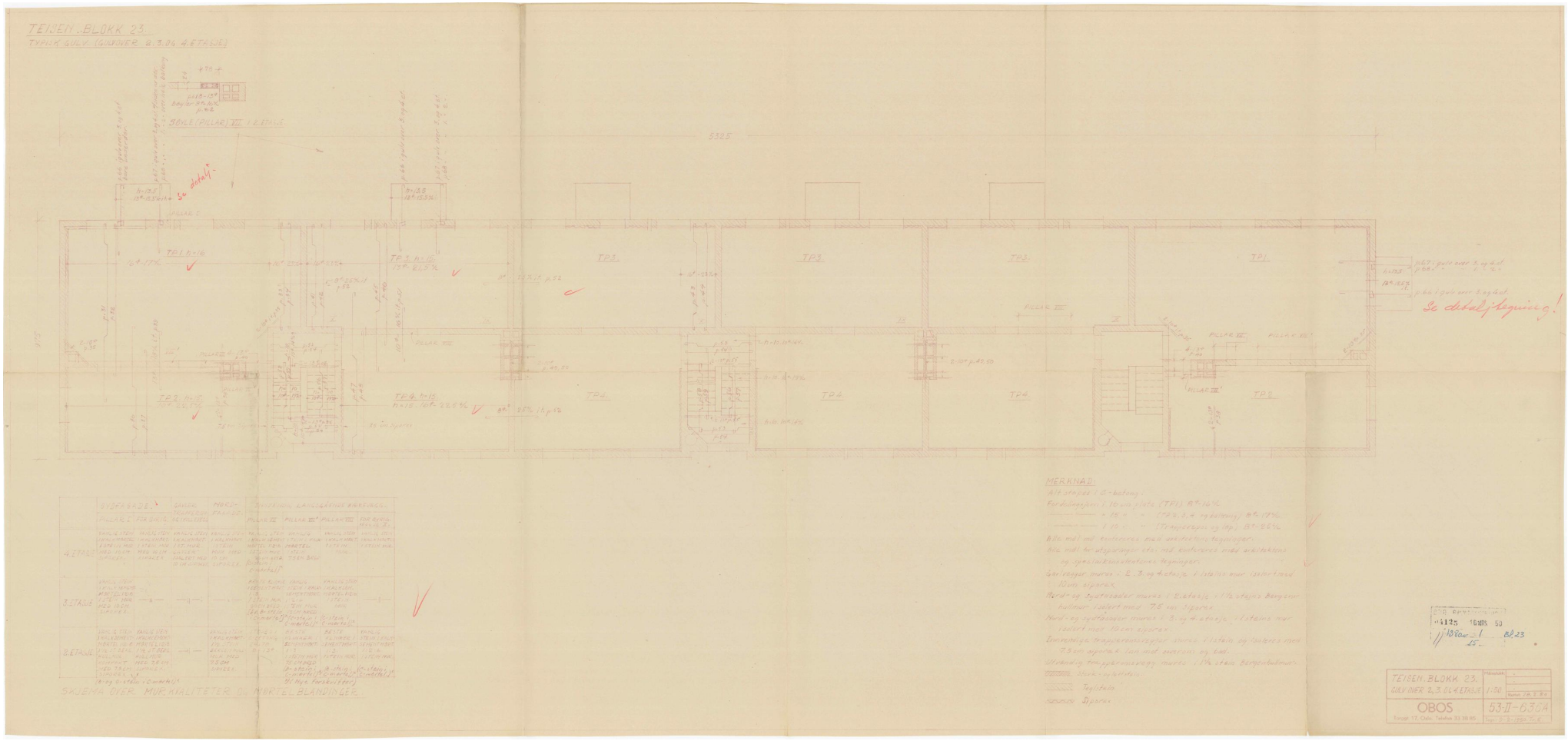
Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem


Teisen
Spektrumveien
Barnehage
sak 306/68
(S-375GA)
Byggeområde for boliger
sak 306/68(S-375GA)
Ang.veireg. se sak 306/68
Prost Hallings vei
Klosterheimveien
Fellesareal (kjørbar gå
Støyskjerm




TEISEN BLOKK 23
GULV OVER 1. ETASJE
OBOS
337-6.33A

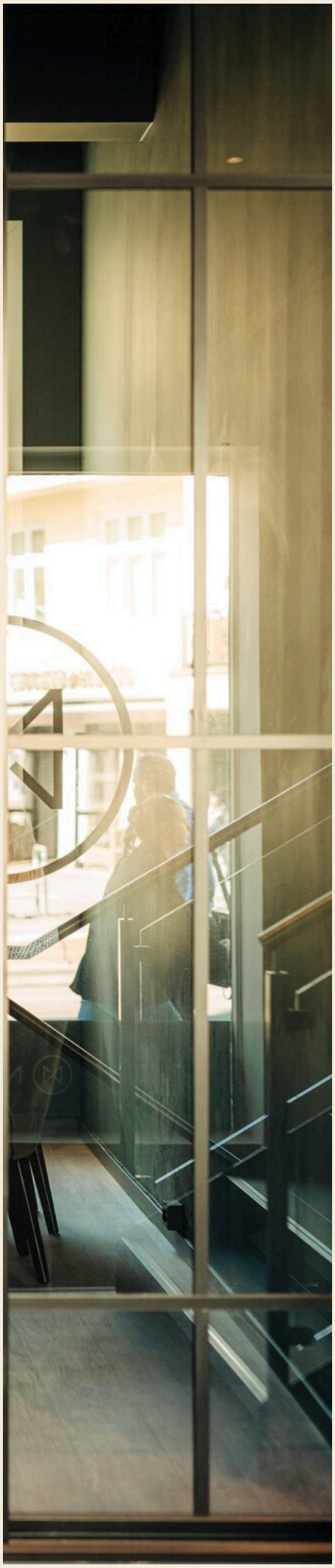

TEISEN. BLOKK 23.
TYPISK GULV. (GULVOVER 2. 3. OG 4. ETASJE)
SØYLE (PILLAR) VIII I 2. ETASJE
5325
TP1 h=16
TP2 h=16
TP3 h=16
TP4 h=15
PILLAR VIII
PILLAR III
PILLAR II
PILLAR I
Se detalj!
Se detaljtegning!
MERKNAD:
SKJEMA OVER MURKVALITETER OG MØRTELBLANDINGER.
TEISEN. BLOKK 23.
GULVOVER 2. 3. OG 4. ETASJE
1:50
OBOS
53 II - 636A

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0194/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Regnbueveien 5 0664 OSLO
Matrikkel: Gnr 138, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322