NORDVIK

Spektrumveien 5

2 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Spektrumveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
56	Andre vedlegg
183	Kontaktinfo
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 3-roms topp- og hjørneleilighet m/herlig balkong på 7 m²! 3 boder - Kjøkken 2022 - Kort vei til buss/bane!

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 469 313,-**
Fellesgjeld	**69 527,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 181,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Spektrumveien 5!
En romslig 3-roms leilighet med en ypperlig beliggenhet i populære Teisen Park! Boligen har en svært arealeffektiv planløsning, bestående av entré med bod, åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad samt to gode soverom. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 7 m², med flott utsikt mot de parkmessige områder og nærområde.

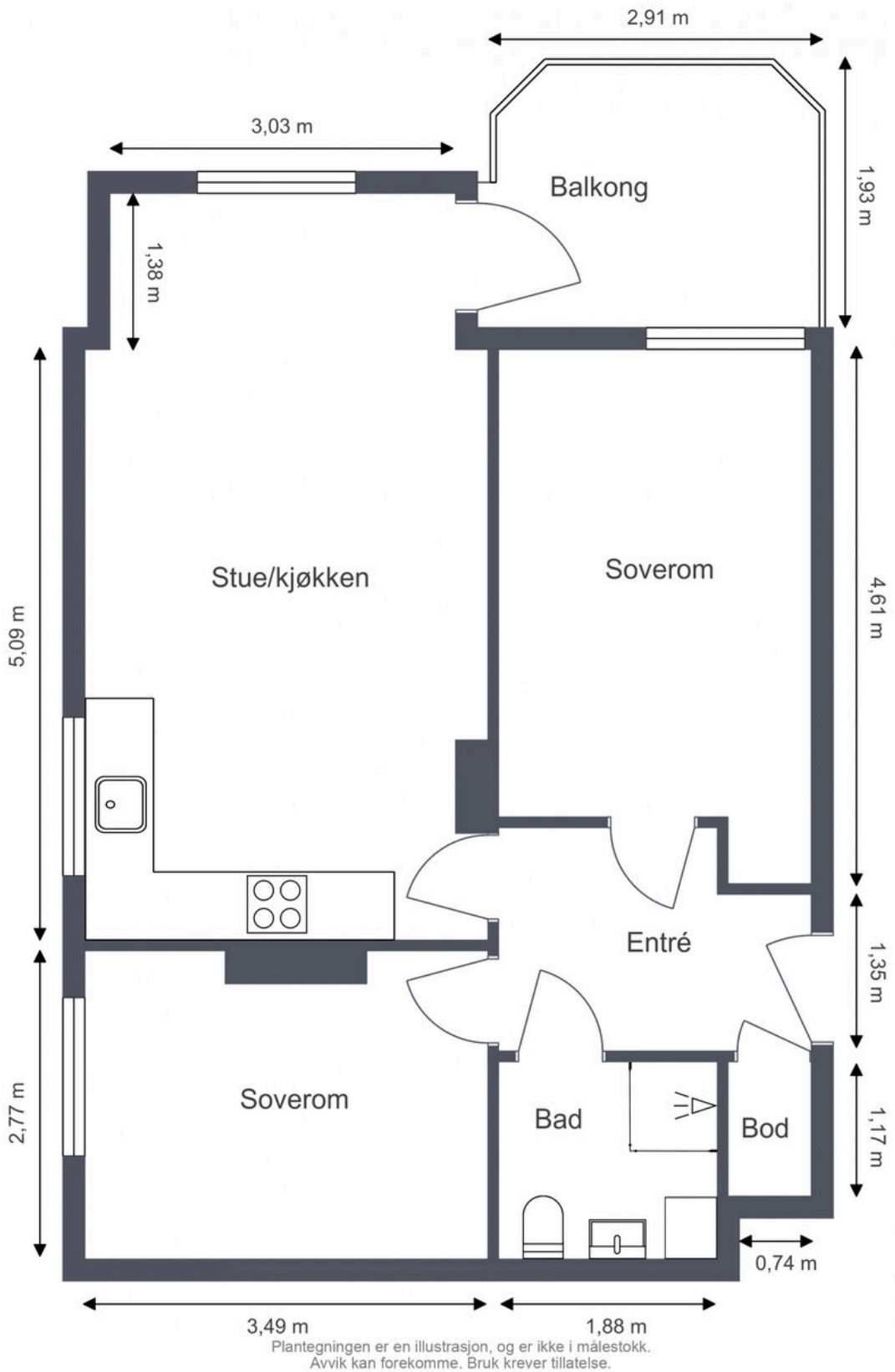
Fra Teisen er det kort vei til alt; sentrum, nærbutikk, Østmarka mm.

Høydepunkter:

- Lys 3-roms topp- og hjørneleilighet
- Arealeffektiv og sosial planløsning
- Balkong på 7 m² med hyggelig utsikt
- Kjøkken flyttet/pusset opp i 2022
- Baderom oppusset i 2018
- Vinduer og balkongdør fra 2020
- Lagringsmuligheter i 3 boder
- Park liknede område
- Gode kollektiv forbindelser med t-bane, buss og tog

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



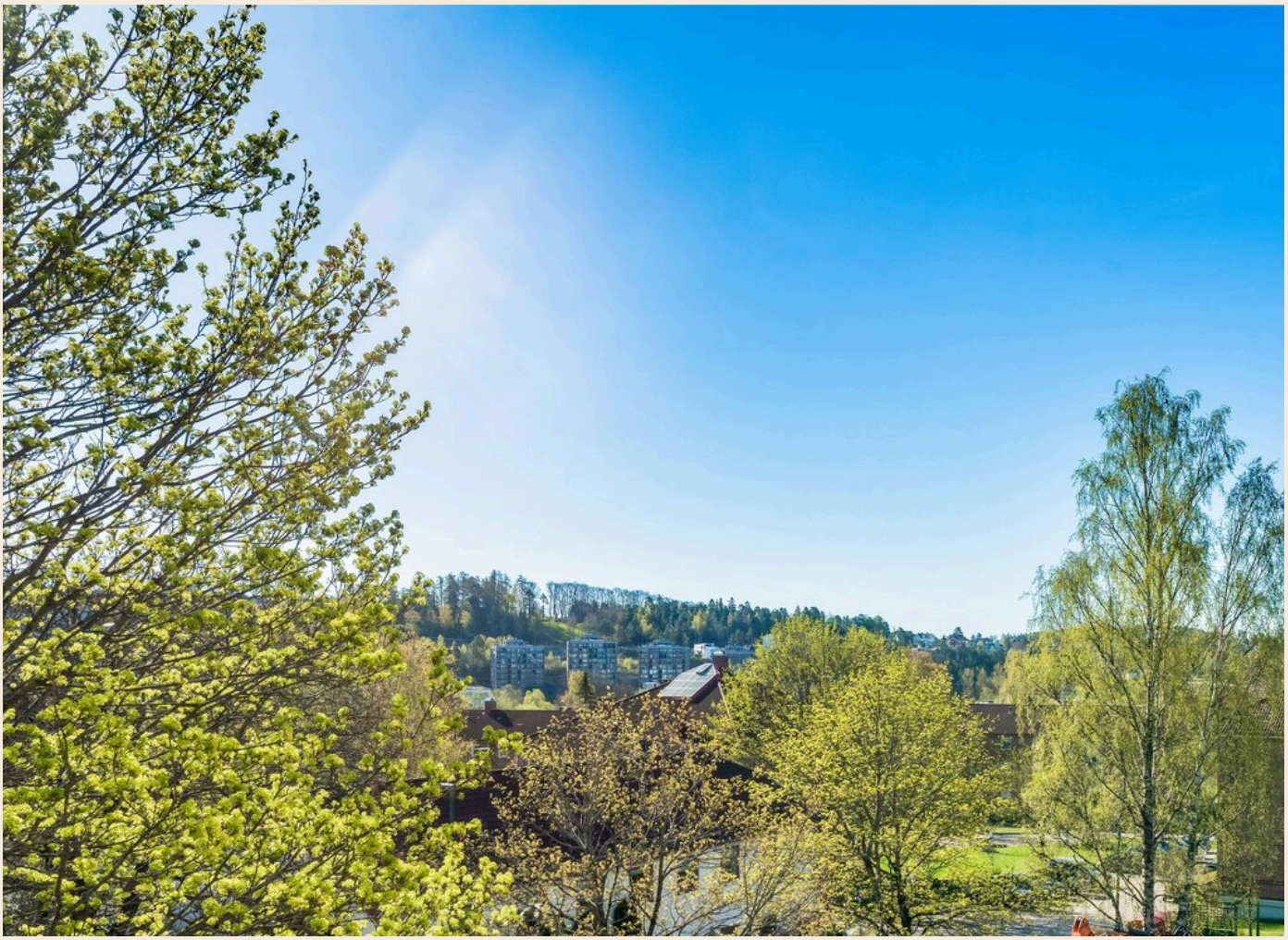
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.






COMING TOGETHER






































TEISEN PARK



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0099/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Spektrumveien 5, 0666 OSLO
Gnr 138, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 412 i Teisen Park Borettslag, org.nr. 952556819

Selger
Orleo Dardan Berisha

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
69 527,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 459 527,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 469 313,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 478 813,- (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
1950

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bod, to soverom, entré, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. To boder
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 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.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 55 m²: Bod, to soverom, entré, bad, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Bod på loft på 5 m²
- To boder i kjeller på til sammen 2 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende og lys entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I tillegg er det lagringsplass i et praktisk kott. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester

fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. Fra stuen er det utgang til en herlig østvendt balkong på 7 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det fin utsikt mot de frodige fellesarealene og nærområde.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble flyttet ut til stuen i 2022, og fikk i den anledning ny innredning og nye hvitevarer. Innredningen er fra Epoc og har tidsriktige grå skap med glatte fronter, samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator. Det er plass til frittstående kjøle-/fryseskap.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2018, og fremstår moderne med hvite fliser på vegger. Det er også fliser på gulvet, samt varmekabler. Rommet har en hvit innredning bestående av servant, underskap med glatte fronter, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin (smal type). Over servanten er det montert speil med innebygd belysning.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

Parkering
Det følger ingen parkeringsplass med leiligheten.

Det er etablert 333 p-plasser i borettslaget. P-plassene administreres av OBOS. For å sette seg på venteliste, send mail til oef@OBOS.no eller ring 22865500. Eierskiftegebyr etter gjeldende satser.

Det er lademuligheter for EL-bil på egne plasser i borettslaget, hvor man kan parkere mens man lader for så å flytte bilen når man er ferdig med å lade.
Info om ladeplassene:
· Kr 79,-/måned i abonnement
· Spotpris
· Ny App fra Elaway (Appen fra Smartcharge vil ikke lenger være i bruk)
· Forbedret oversikt - med den nye løsningen får du kontinuerlig oversikt over strømforbruk og kostnad
· Direkte belastning på ditt registrerte kort
· Du må laste ned ny Elaway-app fra appstore eller google play.
· Det anbefales å aktivere stedstjenester for Elaway-appen. Dette gjør du på telefonen din under "innstillinger".
· Inne på selve Elaway-appen klikker du på karttjenester - det midterste ikonet nederst på skjermen.
· Legg til Teisen Park Borettslag i favoritter
Kontakt styret for ytterligere info om bruk av ladeplassene.

Det er ellers lademulighet for EL-bil i Regnbueveien.

Garasjene er organisert i eget garasjelag. Kontakt styret@teisen-garasjelag.no. For mer informasjon https://www.teisen-garasjelag.no

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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. For mer informasjon og priser se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Modernisering og påkostninger
2022: Ny varmtvannsbereder, og arbeid av rørlegger i forbindelse med flytting av kjøkken. Kommentar: Faktura er fremvist.
2022: Arbeide på det elektriske i forbindelse med flytting av kjøkken. Kommentar: Det er fremvist samsvarserklæring og tilbudet eier fikk. Samsvarserklæringen henviser til tilbud.

- Nytt elektrisk og røropplegg i forbindelse med etablering av åpen stue og kjøkkenløsning
- Ny varmtvannsbereder
- Nytt kjøkken fra Epoq
- Ny integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og oppvaskmaskin
- Montert aukustikkpanel i stuen
- Sparklet og malt overflater i leiligheten
- Montert nye dører i stue og begge soverom
- Lagt gulvplater på balkongen
- Montert ny panelovn i stuen

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Komplett Rørservice AS: Nytt bad i 2018 av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget,

enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meltek AS: Utvidelse, endringer og vedlikehold.
-4 nye brytere
-3 nye stikkontakter i soverom
-1 ny stikkontakt under overskap kjøkken
-1 ny stikkontakt under vask for waterguard
-Ny bryter til utelys
-Skjultanlegg
Arbeidet er utført i februar 2022 og det foreligger dokumentasjon, samt samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teisen Ladepark: Det er satt opp ladebokser på 14 parkeringsplasser. Alle som bor i Teisen Park Borettslag kan benytte seg av disse.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forlenget vannrør og avløp til stuen for å få åpen stue og kjøkkenløsning. Arbeidet er utført av Oslo Rørservice AS i mars 2022.

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.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert en åpen løsning mellom kjøkken og stue ved å forlenge eksisterende
vannrør og avløp fra opprinnelig kjøkkenplassering. Arbeidet er utført på en fagmessig måte av Meltek AS & Oslo Rørservice AS. Styret ble varslet skriftlig i forkant av arbeidet i 2022 uten at det ble gitt tilbakemelding. Styret er senere informert på nytt, og har bekreftet at de ikke vil foreta seg noe ytterligere basert på informasjonen og dokumentasjonen jeg har fremlagt om arbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sparklet og malt overflater i leiligheten Montert aukustikkpanel i stueveggen. Montert kjøkken. Montert nye dører til soverommene og stue. Lagt gulvplater på ballkongen. Arbeidet er utført som egeninnsats med hjelp av snekker.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Et lite mellomrom mellom ytterdør og dørkarm øverst til høyre. Styret er informert og har godkjent ny dør for leiligheten. Kostnaden går på fellesutgiftene til borettslaget (ikke selger eller kjøper).

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra salgsoppgaven, da jeg kjøpte boligen i 2022.

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? Det er oppgitt areal av boligen i salgsoppgaven fra 2021.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Oslo kommune skal utvide og rehabilitere Bryn skole. Skolen skal være klar til 2029.

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.04.2026
Bygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

Dører:
Brann- og lydklassifi sert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 7 m².
Tremmer på betong dekke.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

VVS-installasjoner:
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2022.
Synlige avløpsrør er i plast.
Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobberrør. For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens

plassering. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk. Konsekvens: Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og innredning. Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobberrør. For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje): Det er målt fuktverdier til 11,2 vektprosent i treverk i inspeksjonsluke til innebygdsisterne.
Konsekvens: Verdiene tyder på fukttilskudd utover normalen, som kan indikere en utetthet (lekkasje eller manglende tetting). Hvis verdiene stiger nær eller over 16 vektprosent økes muligheten for fuktskade. Grundigere undersøkelser anbefales for å finne årsaken og vurdere tiltak.

Avtrekk (Bad - 4. etasje): Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Overflater (Bad - 4. etasje): Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone. Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
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
Varmekabler i bad, forøvrig er det elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7836 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 181,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 181,00,-
Herav:
- Obos nøkkel fellesdører: 15,00,-

- Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.: 468,00,-
- Trappevask 155,00,-
- Felleskostnader 3 543,00,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 916 622,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 666 489,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det ble inngått ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100 som er inkludert i felleskostnadene.

Man kan selv velge hvilken pakke man ønsker inkludert i prisen, og det er mulighet til å øke pakkene for en tilleggskostnad. Et av alternativene under er inkludert i felleskostnader:
*TV og bredbånd. Inkludert er 5 poeng til TV og strømming og bredbånd med hastighet på 100 Mbps.
*Kun bredbånd med hastighet på 250 Mbps
*Kun TV og strømming med 110 poeng

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.

Årsmøtet avholdes digitalt, og avstemming for årets saker avsluttes 07. mai 2026.

Full vedlikeholdsoversikt for borettslaget igger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 69 527,-pr. 20.04.2026

Borettslaget har tre felles lån:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11461203 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
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 2 862 985,00
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 32 349 708,00
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 71 510,- 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)
Solrikt og usjenert i parkmessig grøntareal i et veletablert og populært boligområde på Teisen.

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et ekspedisjonsdokument for våningshus datert 16.12.1949. Dette er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Videre ble det utstedt et dokument ang. utskiftning av vinduer og balkongdører i Spektrumveien 5 datert 23.03.1985. Prosjektet ble ferdigkontrollert, og det ble påpekt mangler ved tiltaket 23.12.1990. Det er ikke blitt utstedt noen ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 27.11.2002. Videre er det utstedt ferdigattest for fasadeendring (montering av glass i ark over øverste balkong), datert 11.11.2022.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det opplyses at leiligheten er en original 2-roms leilighet. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere et soverom ekstra der kjøkkenet originalt var. Selger sendte mail til styret i 2022 at han ønsket å flyte kjøkkenet, men fikk ikke noe svar. Han gikk i gang med å flytte kjøkkenet da han ikke hørte noe. Selger har nå i ettertid mailet styret for å få dette godkjent i ettertid, styre svarte på henvendelsen med følgende: "På bakgrunn av opplysningene du har gitt, og den dokumentasjonen som foreligger, vil styret imidlertid ikke foreta seg noe ytterligere i saken." Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser rundt dette eller om det er søknadspliktig hos borettslaget fra megler. Ny eier overtar risiko for fortsatt bruk.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Området rundt er regulert til bolig, barnehage, kjørbar gangvei, kjørevei, gang-/sykkelvei mm.

Reguleringsplaner: S-2118, S-5068, S-3787, S-375, S-1813, S-1546, S-1585, 30668, V250495
Kommuneplan: KDP-17

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. 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/

Pågående plansaker i området:
- Saksnr. 202107507. Saken gjelder Tvetenveien 11. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: detaljregulering
- Saksnr. 202105141. Saken gjelder Brynsveien 17 - Tvetenveien 12 A med flere. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 201917487. Saken gjelder Klosterheimveien 1. Sakstype: detaljregulering

Eiendommen ligger under marin grense, samt i aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Videre ligger eiendommen i et svært viktig friluftslivsområde (grønnkorridor Knekkebrødbanen og Solvang turvei samt leke- og rekreasjonsområde Øvre Teisen lekeplass og Prærien).

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.

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.

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

1958/13600-1/105 15.11.1958 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
Kommentar: Borettslaget gir gnr. 138 bnr. 12 (Teisenveien 37) rett til å grave over borettslagets eiendom for tilknytning av sin vannledning på offentlig vannledning, samt rett til og plikt til reparasjon om dette skulle være nødvendig.

1959/7606-1/105 26.06.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 138 BNR: 15. Kan

ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Borettslaget gir eier av gnr. 138 bnr. 15 rett til å føre kloakk fra og vannledning til sin eiendom over borettslagets eiendom samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger når dette er påkrevet.

1968/17552-1/105 13.11.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kommentar: Unntak i henhold til bygningslovens §§8 og 79 for manglende frostfri fundamentering i forbindelse med garasjer i Prost Hallings vei 2B. Eier er forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

1969/351-1/105 08.01.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kommentar: Unntak fra bygningslovens §79 for å sette opp garasjer i Prost Hallings vei 2B. Eier er forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

1969/16401-1/105 06.10.1969 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kommentar: Borettslaget gir eier av parsell som skal utskiftes av gnr. 138 bnr. 15 rett til å legge vann-, spillvann- og overvannsledning over borettslagets tomt til hovedledningen i Klosterheimveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger når dette er påkrevet.

1970/17650-1/105 19.10.1970 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kommentar: Unntak i henhold til bygningslovens §8 for manglende frostfri fundamentering i forbindelse med garasje "A" i Prost Hallings vei 2B. Eier er forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

1972/2933-1/105 19.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Televerket gis rett til å plassere stolper/bardunfester og kabelgrøft på borettslagets eiendom. Televerket har rett til å holde linjen ryddet for tre og greiner på hver side av midtlinjen.

1974/6743-2/105 03.04.1974 SKJØNN
Overført fra gnr 138 bnr 57. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gjelder ekspropriasjon av flere eiendommer. For borettslagets eiendom gjelder det "tap av festegrunn".

1981/14155-2/105 05.06.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 138 BNR: 83. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kommentar: Gnr. 138 bnr. 83 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) over borettslagets eiendom som angitt på kart.

1986/42993-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/43384-1/105 14.07.2003 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 15 000 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/557994-1/200 22.06.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelser
Kommentar: Oslo kommune ved vann- og avløpsetaten gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på borettslagets eiendom. VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Dersom borettslaget ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter borettslaget å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 106 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 27.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 27.04.2026
- Energiattest, datert 09.12.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 20.04.2026
- Innkalling for digitalt årsmøte 2026 (avsluttes 7. mai

2026)
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.02.2024
- Ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 16.12.1949
- Ferdigattester, datert 23.03.1985, 27.11.2002, 11.11.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 16.12.1949
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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

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

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

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

Spektrumveien 5

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	22 min 1.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	5 min 2.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Valle Hovin videregående skole	12 min
Kuben videregående skole	21 min

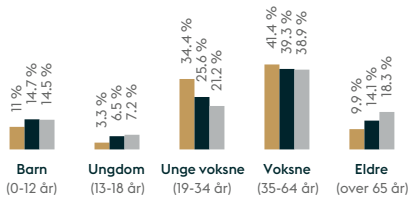
Offentlig transport

Prost Hallings vei Linje 76	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 1 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	12 min 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (0-5 år... 171 barn	6 min 0.5 km
Bryn barnehage (1-6 år) 69 barn	8 min 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	10 min 0.9 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

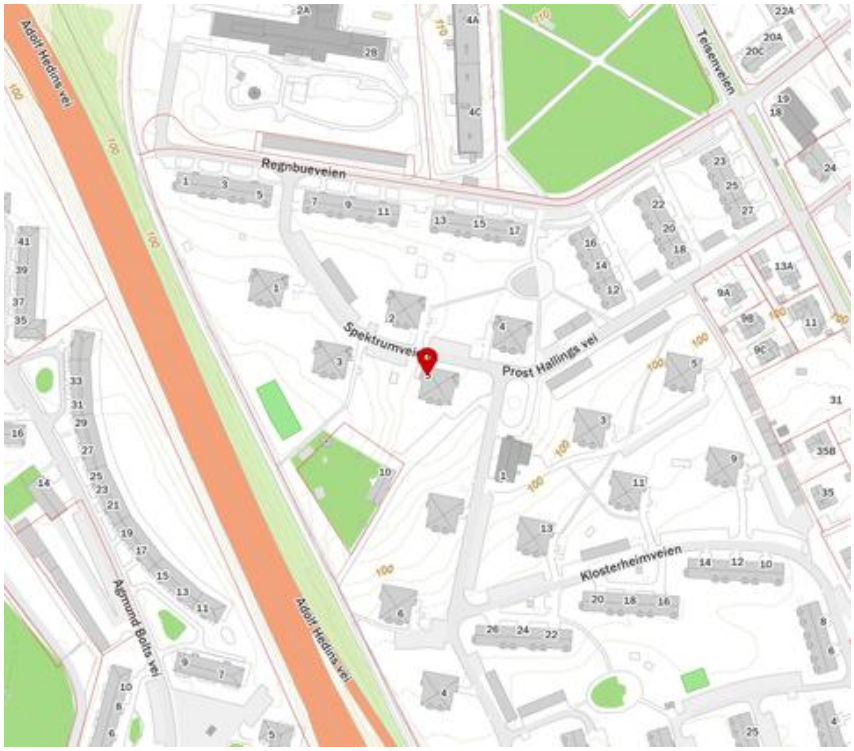
Sport

Teisenparken balløkke	4 min
Youngslunden ballplass	4 min
EVO Teisen	9 min
Toppform Treningssenter	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

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
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0099/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spektrumveien 5, 0666 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Orleo Dardan Berisha

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2241028#1.1
Forsikret i: Protector Forsikring

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: Komplett Rørservice AS: Nytt bad i 2018 av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meltek AS: Utvidelse, endringer og vedlikehold. -4 nye brytere -3 nye stikkontakter i soverom -1 ny stikkontakt under overskap kjøkken -1 ny stikkontakt under vask for waterguard -Ny bryter til utelys -Skjultanlegg Arbeidet er utført i februar 2022 og det foreligger dokumentasjon, samt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teisen Ladepark: Det er satt opp ladebokser på 14 parkeringsplasser. Alle som bor i Teisen Park Borettslag kan benytte seg av disse.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forlenget vannrør og avløp til stuen for å få åpen stue og kjøkkenløsning. Arbeidet er utført av Oslo Rørservice AS i mars 2022.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert en åpen løsning mellom kjøkken og stue ved å forlenge eksisterende vannrør og avløp fra opprinnelig kjøkkenplassering. Arbeidet er utført på en fagmessig måte av Meltek AS & Oslo Rørservice AS. Styret ble varslet skriftlig i forkant av arbeidet i 2022 uten at det ble gitt tilbakemelding. Styret er senere informert på nytt, og har bekreftet at de ikke vil foreta seg noe ytterligere basert på informasjonen og dokumentasjonen jeg har fremlagt om arbeidet.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sparklet og malt overflater i leiligheten Montert aukustikkpanel i stueveggen. Montert kjøkken. Montert nye dører til soverommene og stue. Lagt gulvplater på ballkongen. Arbeidet er utført som egeninnsats med hjelp av snekker.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Et lite mellomrom mellom ytterdør og dørkarm øverst til høyre. Styret er informert og har godkjent ny dør for leiligheten. Kostnaden går på fellesutgiftene til borettslaget (ikke selger eller kjøper).

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra salgsoppgaven, da jeg kjøpte boligen i 2022.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt areal av boligen i salgsoppgaven fra 2021.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oslo kommune skal utvide og rehabilitere Bryn skole. Skolen skal være klar til 2029.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0099/26

Tilstandsrapport

Spektrumveien 5, 0666 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1953 | BRA-i: 55 m²



Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 24.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Overflater (Bad - 4. etasje)
Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.

Avtrekk (Bad - 4. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)
Det er målt fuktverdier til 11,2 vektprosent i treverk i inspeksjonsluke til innebygdsisterne.

Vannledninger

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2018.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m². Tremmer på betong dekke.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten. Hele betongdekke er ikke undersøkt da det er dekt med tremmer, under befaringen.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
  Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.





Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom inspeksjonsluke på badet.

Måleresultat

11,2 vektprosent.
Det ble observert fuktig overflater inne i inspeksjonsluken.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er målt fuktverdier til 11,2 vektprosent i treverk i inspeksjonsluke til innebygdsisterne.
  Konsekvens: Verdiene tyder på fukttilskudd utover normalen, som kan indikere en utetthet (lekkasje eller manglende tetting). Hvis verdiene stiger nær eller over 16 vektprosent økes muligheten for fuktskade. Grundigere undersøkelser anbefales for å finne årsaken og vurdere tiltak.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



Det er målt fuktverdier til 11,2 vektprosent i treverk ved hulltaking mot badet (måling i boring nær våtsone).

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast og metall.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobberrør.

For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.
  Konsekvens: Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og innredning.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2022.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Ihht tilbud

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
62 m²	**55 m²**	**7 m²**	**-**	**7 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1953)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Loft	-	5 m²	-	**5 m²**	-
4. etasje	55 m²	-	-	**55 m²**	7 m²
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**55 m²**	**7 m²**	**-**	**62 m²**	**7 m²**

Romfordeling

Loft	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Bod, To soverom, Entré, Bad, Stue/kjøkken
Kjeller	BRA-e: To boder

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 11 m².
Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 1,4 m² og 1,4 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad, forøvrig er det elektrisk oppvarming.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,53 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer to boder i kjeller og en på loftet, ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Ny varmtvannsbereder, og arbeid av rørlegger i forbindelse med flytting av kjøkken. Kommentar: Faktura er fremvist.	Ja
2022	Arbeide på det elektriske i forbindelse med flytting av kjøkken. Kommentar: Det er fremvist samsvarserklæring og tilbudet eier fikk. Samsvarserklæringen henviser til tilbud.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Spektrumveien 5, 0666 OSLO**

Matrikkel: **301-138/48/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **412**

Eier adkomstdokumenter: **Orleo Dardan Berisha**

Hjemmelshaver: **Orleo Dardan Berisha**

Kunde: **Orleo Dardan Berisha**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.04.2026**

Rapportdato: **29.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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

Tilstandsgrad 1: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0099/26 . Vår ref.: 0053-1-3096 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952556819
Andelseier:	Berisha, Orleo Dardan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3096
Adresse:	Spektrumveien 5, 0666 OSLO
Andelsnummer:	412
Gnr.	138
Bnr.	48
Borettsinnskudd:	Kr. 2 700,00 ,–

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:	4,08%
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	2 862 985,00
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	32 349 708,00
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: 4 181,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	468,00	
Trappevask	155,00	
Felleskostnader	3 543,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	347,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 913,-
Annen formue:	25 432,-
Gjeld:	71 510,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461203 9
Restsaldo:	9 274,08
Kapitalkostnader:	723,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031285
Restsaldo:	4 899,03
Kapitalkostnader:	242,94
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927034292
Restsaldo:	55 354,06
Kapitalkostnader:	378,26
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 527,17,-, 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

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

Årsmøtet vedtar ikke forslaget, da endringer i takkonstruksjoner og tiltak knyttet til drening og overvann håndteres gjennom borettslagets vedlikeholdsplan og løpende teknisk forvaltning basert på faglige vurderinger

---

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

Årsmøtet vedtar ikke konkrete tiltak, da forvaltning av trær og grøntområder skjer som del av borettslagets vedtatte treplan og løpende skjøtsel basert på faglige vurderinger fra gartner og arborist.

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

Årsmøtet vedtar ikke forslaget, da bygningens konstruksjon og alder gjør at støydempende tiltak vil ha usikker effekt og innebære uforholdsmessige kostnader, samt at utskifting av inngangsdører ikke er prioritert i borettslagets vedtatte vedlikeholdsplan.

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 ikke 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

Årsmøtet gjennomføres digitalt for å sikre økt møtedeltakelse

---

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

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:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

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

- Khadya Khalil
- Thomas Nilsen Bjerkestrand

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 Bruun

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: Markedsføring. 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 Hallings vei 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 Hallings vei 2

Delegert til OBOS's generalforsamling

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 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

Protokoll til årsmøte 2025 for TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

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

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

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

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

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Nadeem Akhtar

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godtas.

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

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

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

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

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

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel § 4-2.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Nytt punkt nr. 6

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel 11 med nytt avsnitt nr 6.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

Ny tekst:

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

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

12. Nye inngangsdører til oppgangene

Fremmet av: Trine Myhre

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstiller.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

13. Gratis gjesteparkering i borettslaget

Fremmet av: Zarko Prodan

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget.

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

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

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Bruun (126 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Thrane Agersborg (130 stemmer)
Wenche Marie Sørensen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Gro Agersborg
Ermin Mehovic

16. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952556819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 156.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår vår rådgiver i Obos Michael Winnem som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **38**
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: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Husordensregler for Teisen Park borettslag

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

§ 1. GENERELL INFORMASJON

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

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

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

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

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

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

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

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

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

§ 3. KJELLER, OPPGANGSROM, LOFT OG BALKONGER

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

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

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

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

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

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

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

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

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

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

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

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

§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

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

§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

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

§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

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

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

§ 8. LUFTING

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

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

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

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

§ 9. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

§ 10. DYREHOLD

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

2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

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

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

§ 11. VVS OG ELEKTRO

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

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

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

4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

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

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

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

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

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

§ 13. PARKERING

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

§ 14. VAKTMESTER

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

§ 15. STYRET

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

§ 16. FELLES ANSVAR

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. De andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

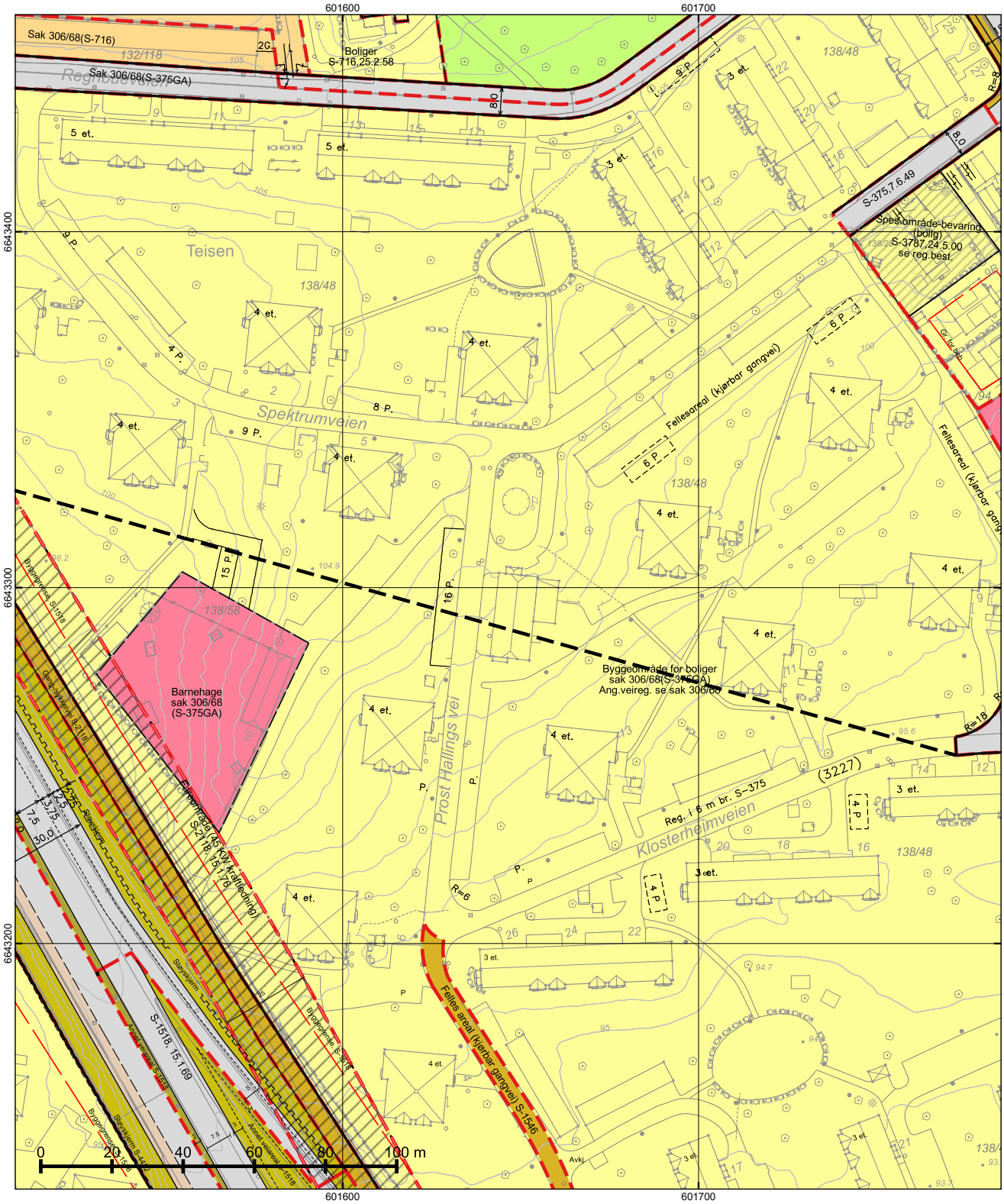
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127122/ 86485413
Adresse: SPEKTRUMVEIEN 5
Gnr/Bnr: 138/48

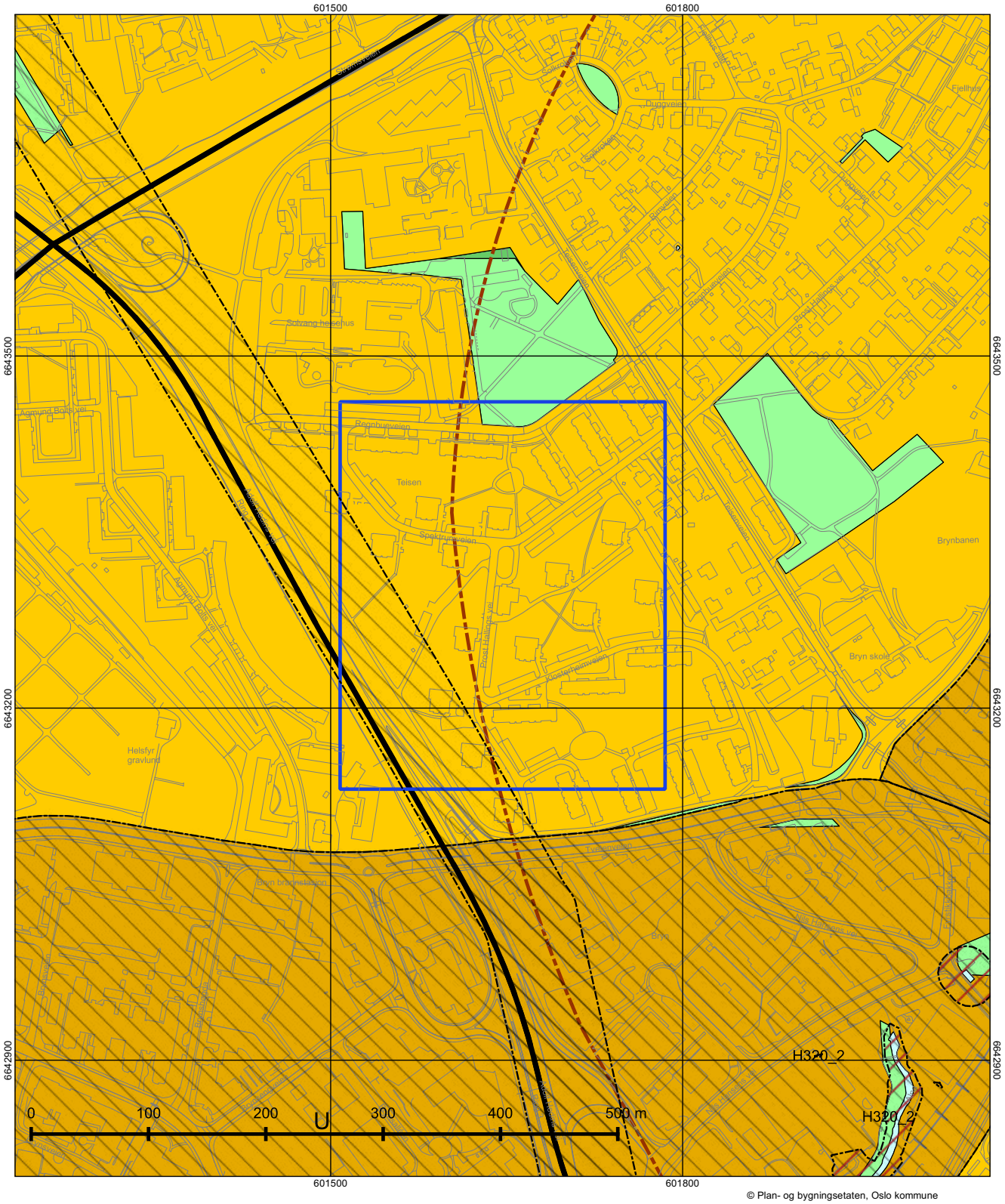
Deres ref.: 43200/ LIWOLD@MSNOP
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127122/86485413
Deres ref.: 43200/ LIWOLD@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



G.nr. 138	B.nr. 48
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	3856
Dat.	16/12-49
Antall bilag	

Gb. 20.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

K.

angående Våningshus.

Leil. 1/4 d 7/2 8/3.

Eier:
Oslo Bolig og Sparelag
adr. Trggata 12, Oslo

Anmelder:
Arkne Frode Rimar
Olav Tveten
Bjørn Solbjørnsen
adr. Rom 307, Samfundshuset Oslo

Sted:
Tersen
Tomt nr.
til Tvedenveien
Sendt vegsjefen: 20/12-49
Retur:
Gebyr:
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

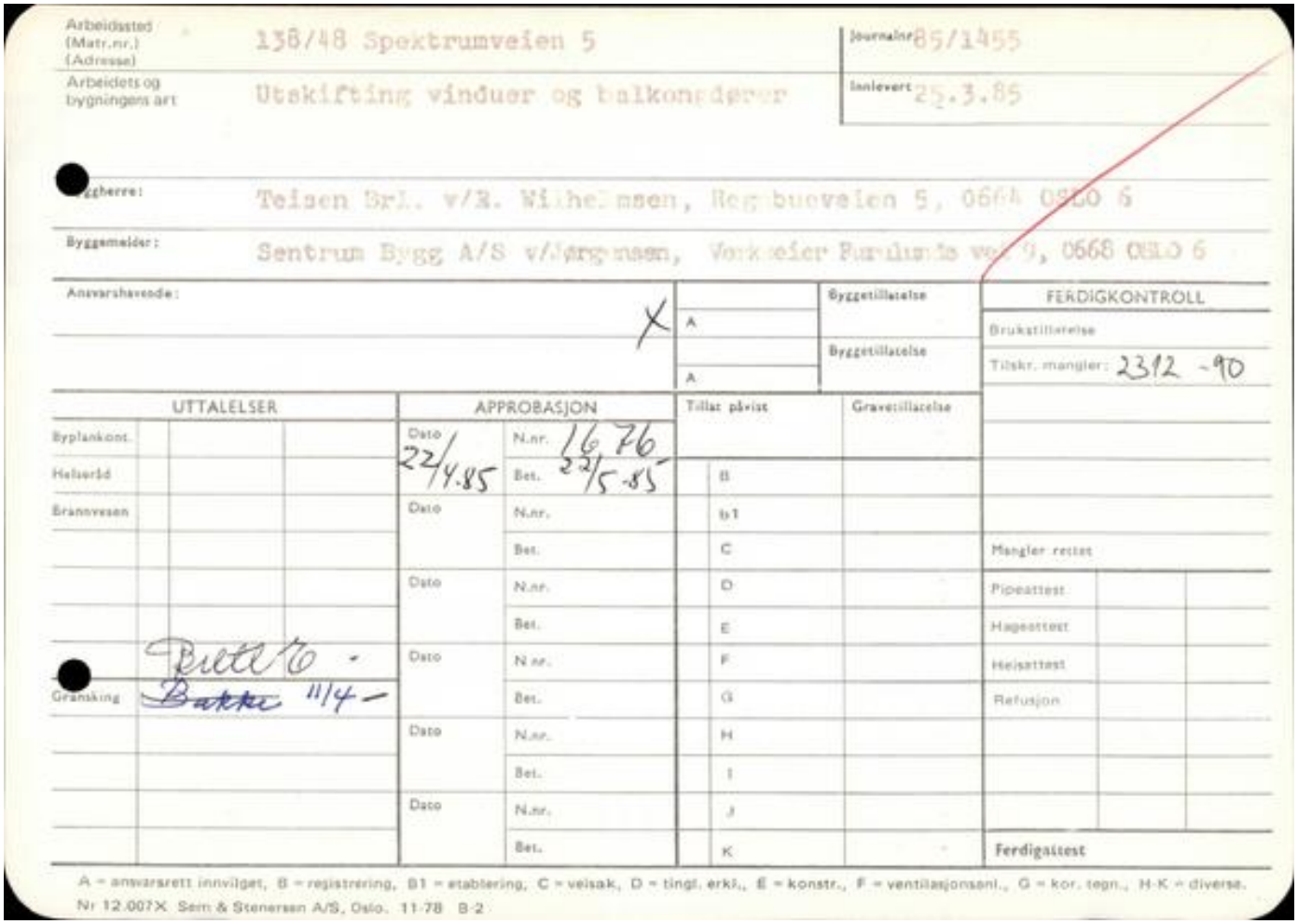
Ansvarshavende:
murm. Josef Andresen,
Tordenskjolds pl. 3, Oslo.
Kort sendt 17/3-51.

Bebygget areal:
1. etasje. 300 M+B /
2. etasje: 4 - 300 /E
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 22/12 49 R.V.
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:
Gravning sendt 3/3-50

Helv. påtegn. se nr. plan i Gb. 18
Fasaderåd
Brannv.
Helseråd
Byggesak
20/12-49 HH.

Bileg: 3-12
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
2/1-50 JM.

5000 7-47 P. as



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 138/48 Spektrumveien 5

Journalnr: 85/1455

Arbeidets og bygningens art: Utskifting vinduer og balkongdører

Innlevert: 25.3.85

Byggherre: Teisen Brl. v/R. Wilhelmsen, Regnbueveien 5, 0664 OSLO 6

Byggemester: Sentrum Bygg A/S v/Jørgensen, Verkseier Furulunds vei 9, 0668 OSLO 6

Ansvarshavende: X

A	Byggetillatelse	
A	Byggetillatelse	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 2312 -90

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 22/4.85	N.nr. 16 76			
Helseråd					Bet. 22/5-85		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
	Brett 16 -			Dato	N.nr.		F	
Gransking	Bakke 11/4 -				Bet.		G	
				Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Teisen Borettslag S-53
Prost Hallings vei 1

0666 OSLO

Dato: 27 NOV 2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200012861-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPEKTRUMVEIEN 5	Eiendom:	138/48/0/0
Tiltakshaver:	Teisen Borettslag s-53	Adresse:	Prost Hallings vei 1, 0666 OSLO
Søker:	Oslo Vann & Varme A/S	Adresse:	Trondheimsveien 41, 0560 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Oslo Vann & Varme A.S, Trondheimsveien 41, 0560 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.11.2022
Lene Frank	202011912 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	SPEKTRUMVEIEN 5	Eiendom:	138/48/0/0
Tiltakshaver:	TEISEN PARK BORETTSLAG	Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Spektrumveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av glass i ark over øverste balkong, mottatt 29.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011912			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10
Fasader			1/12

Oppdatert gjennomføringsplan

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 09.11.2022 på e-post og alt arbeid er kvittert ut som avsluttet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

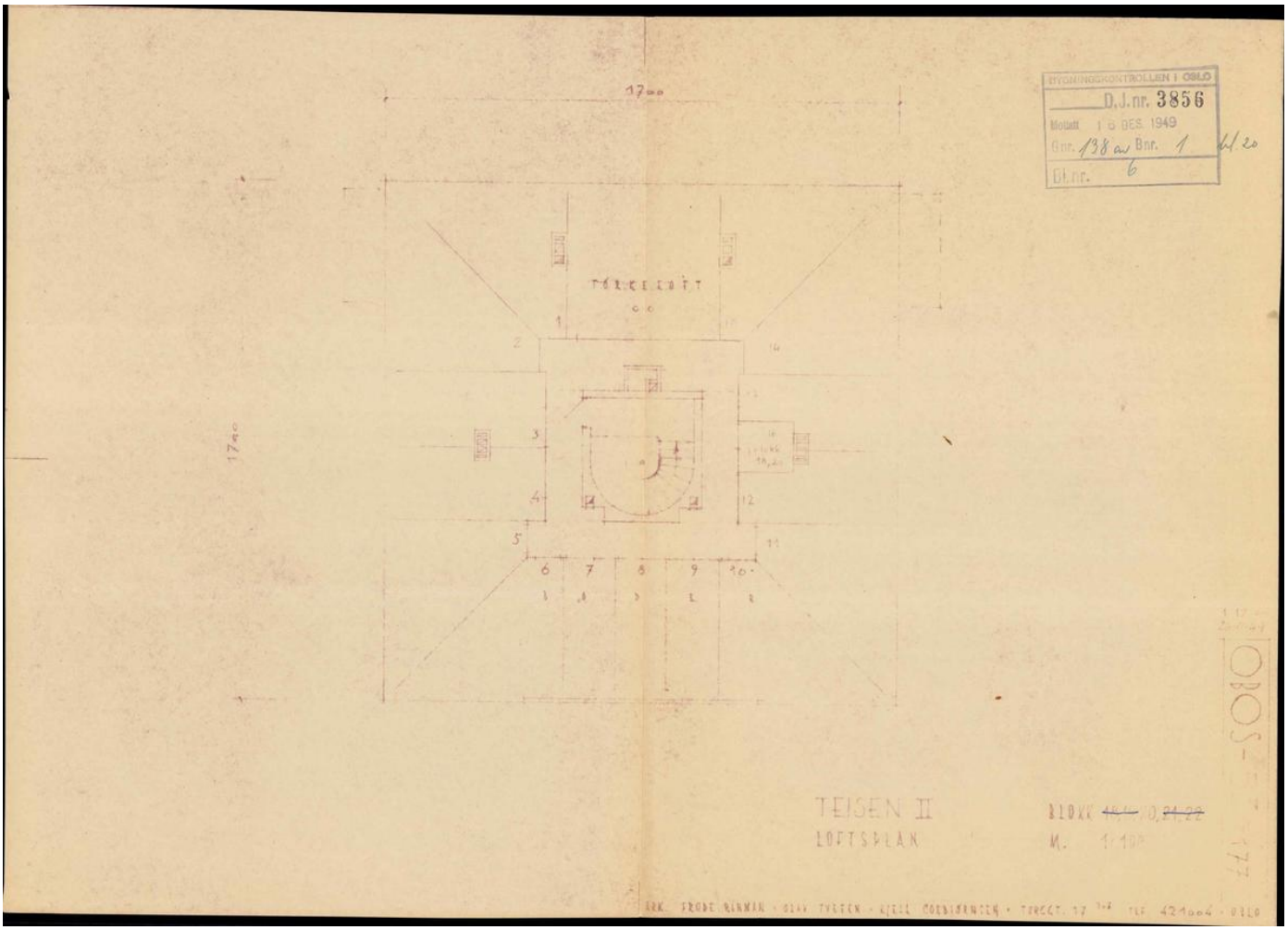
Klagefristen er tre uker

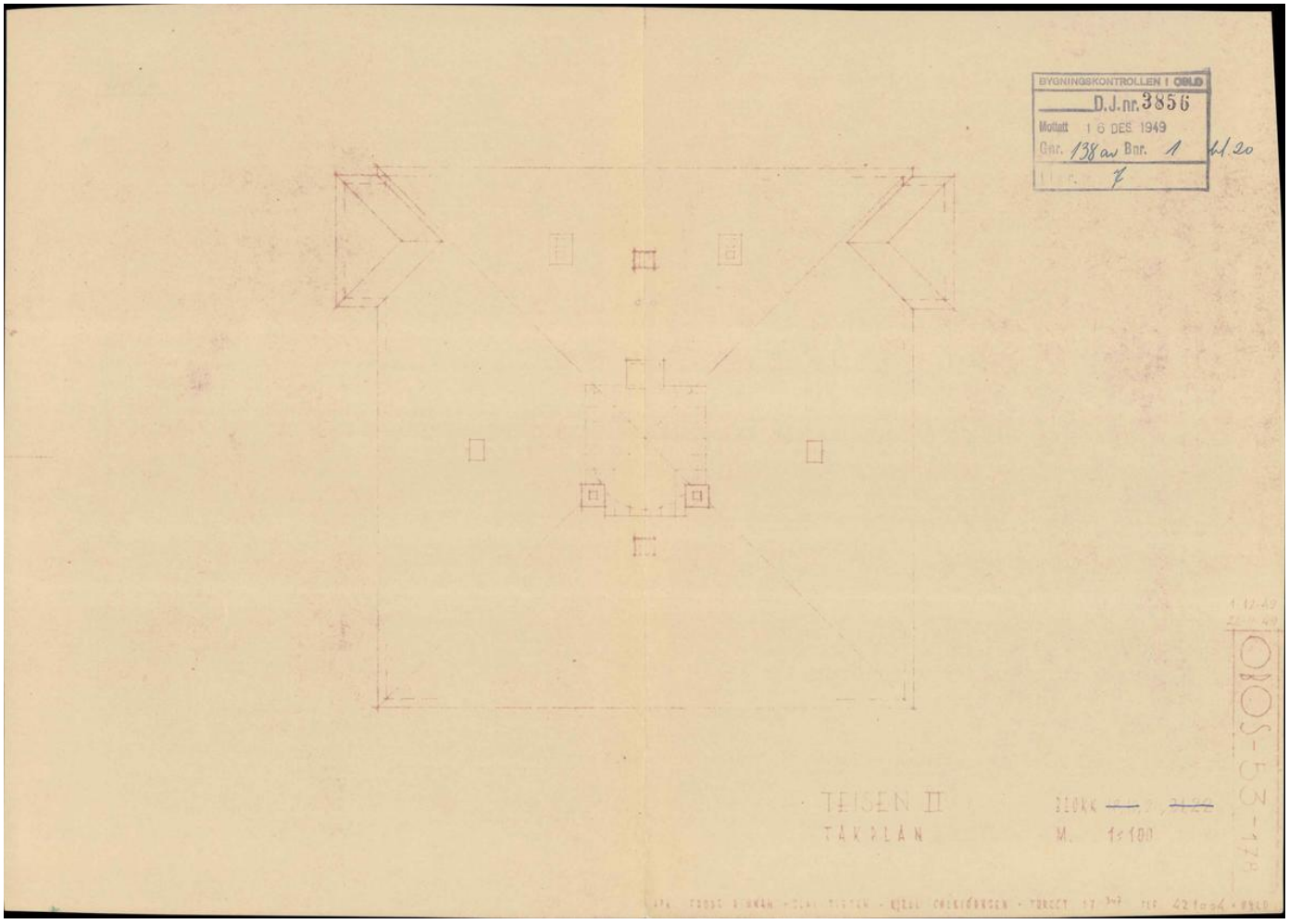
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

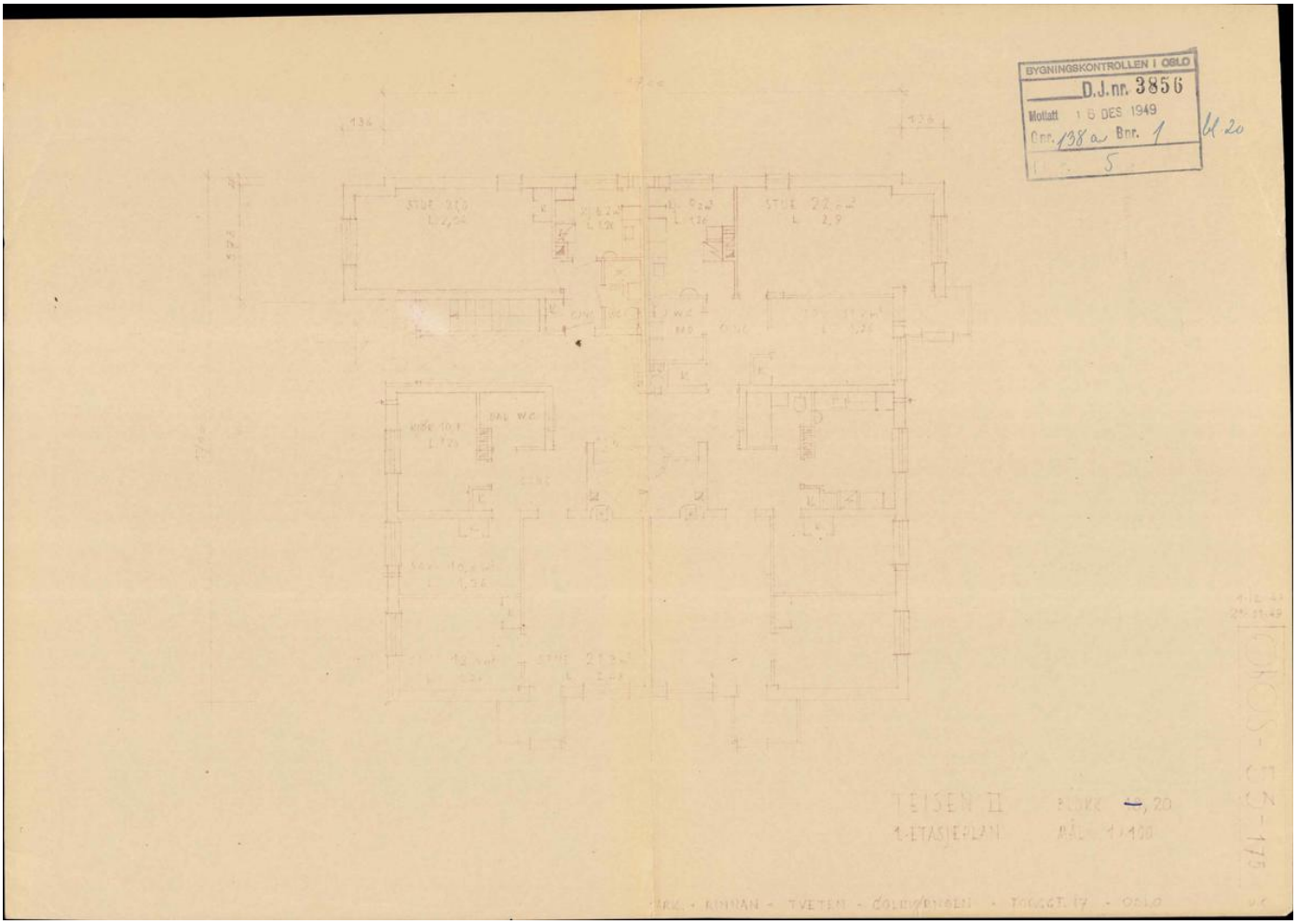
Vennlig hilsen

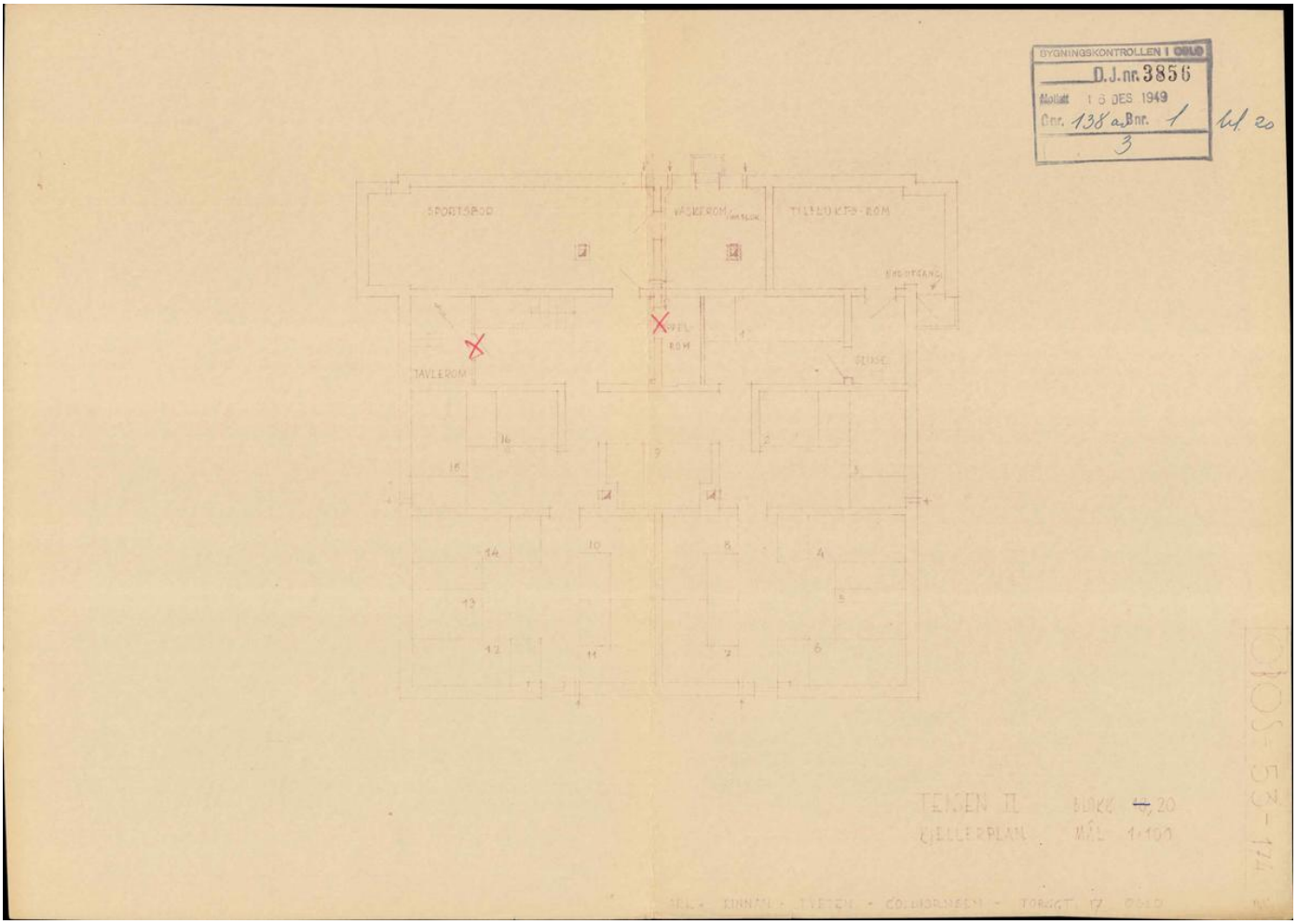
Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

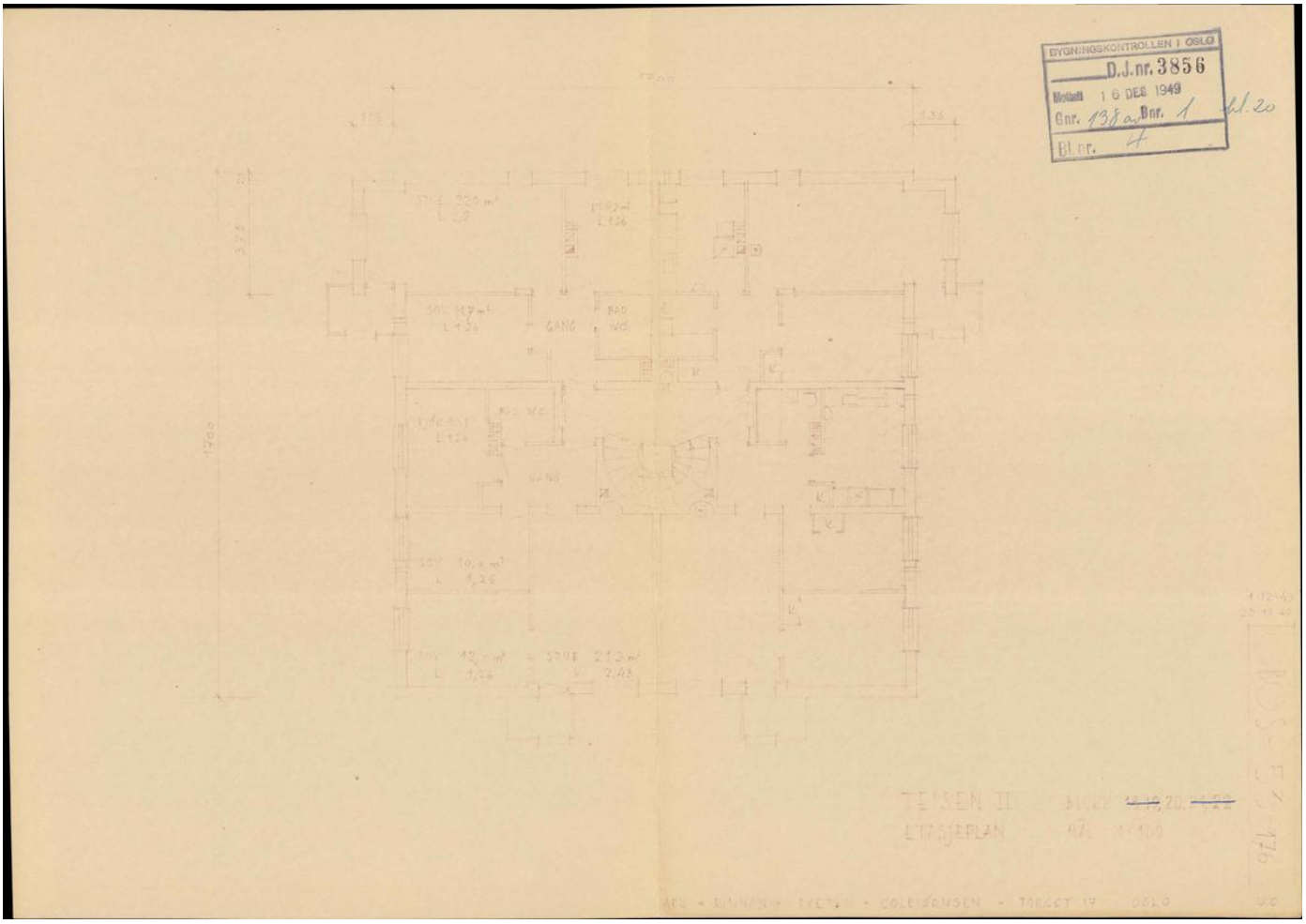
Kopi til:
TEISEN PARK BORETTSLAG, OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

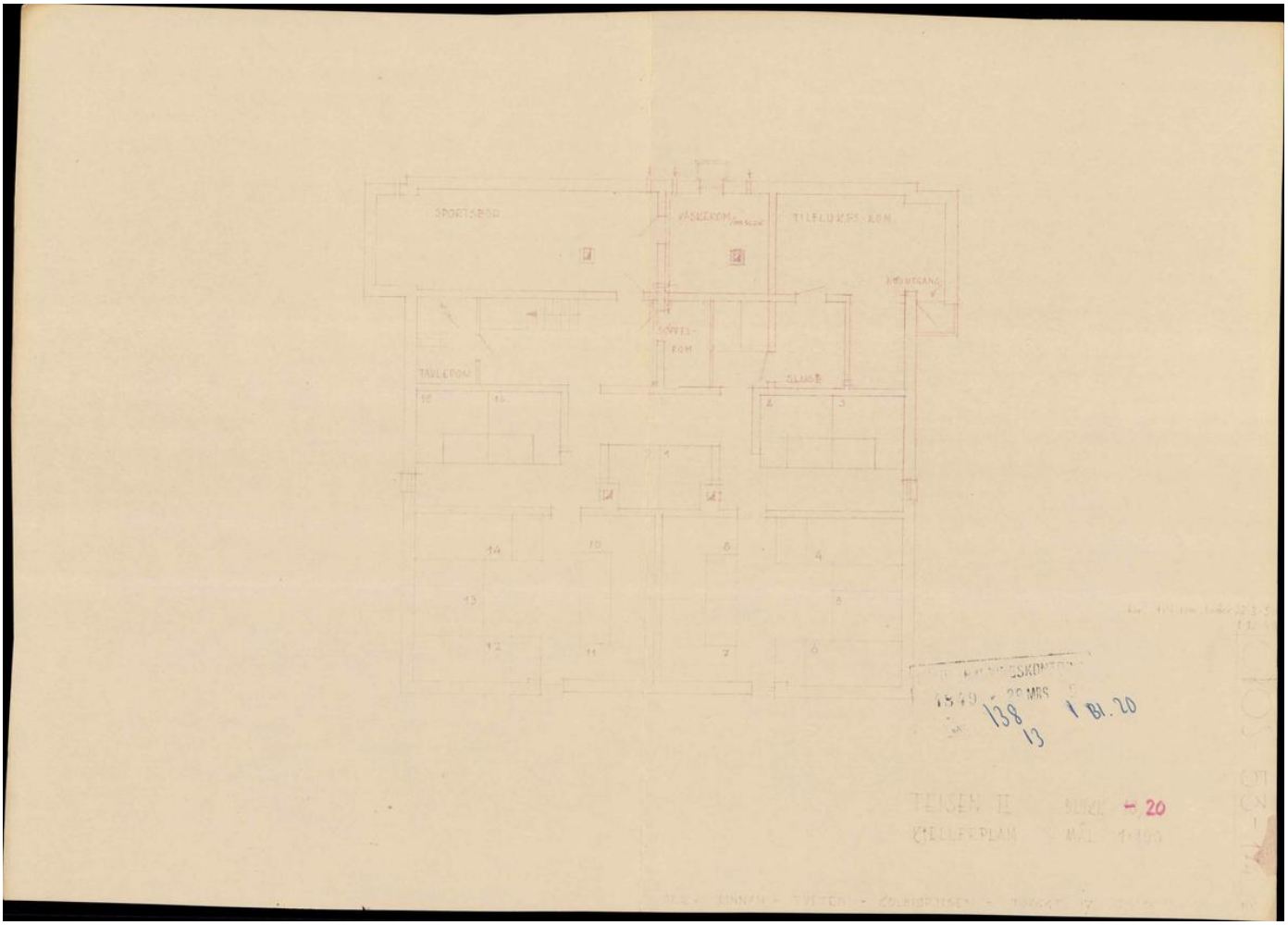

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 16 DES. 1949
Gnr. 138 av Bnr. 1
Bl.nr. 6
17,00
17,40
TEISEN II
LOFTSPLAN
BLOKK
M.
OSLO

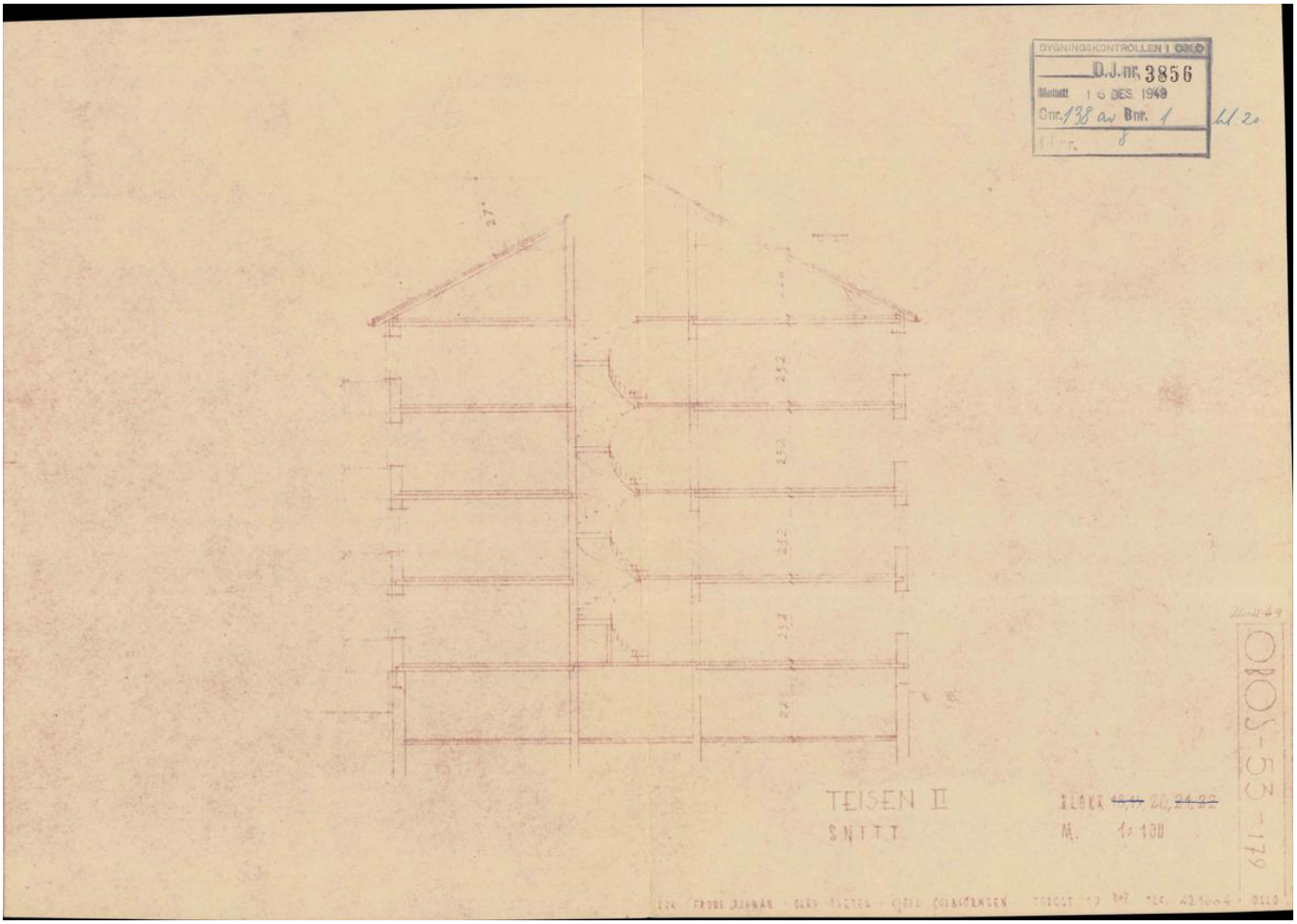

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 16 DES 1949
Gnr. 138 av Bnr. 1
TEISEN II
TAKPLAN
M. 1:100
OBOS-53-17

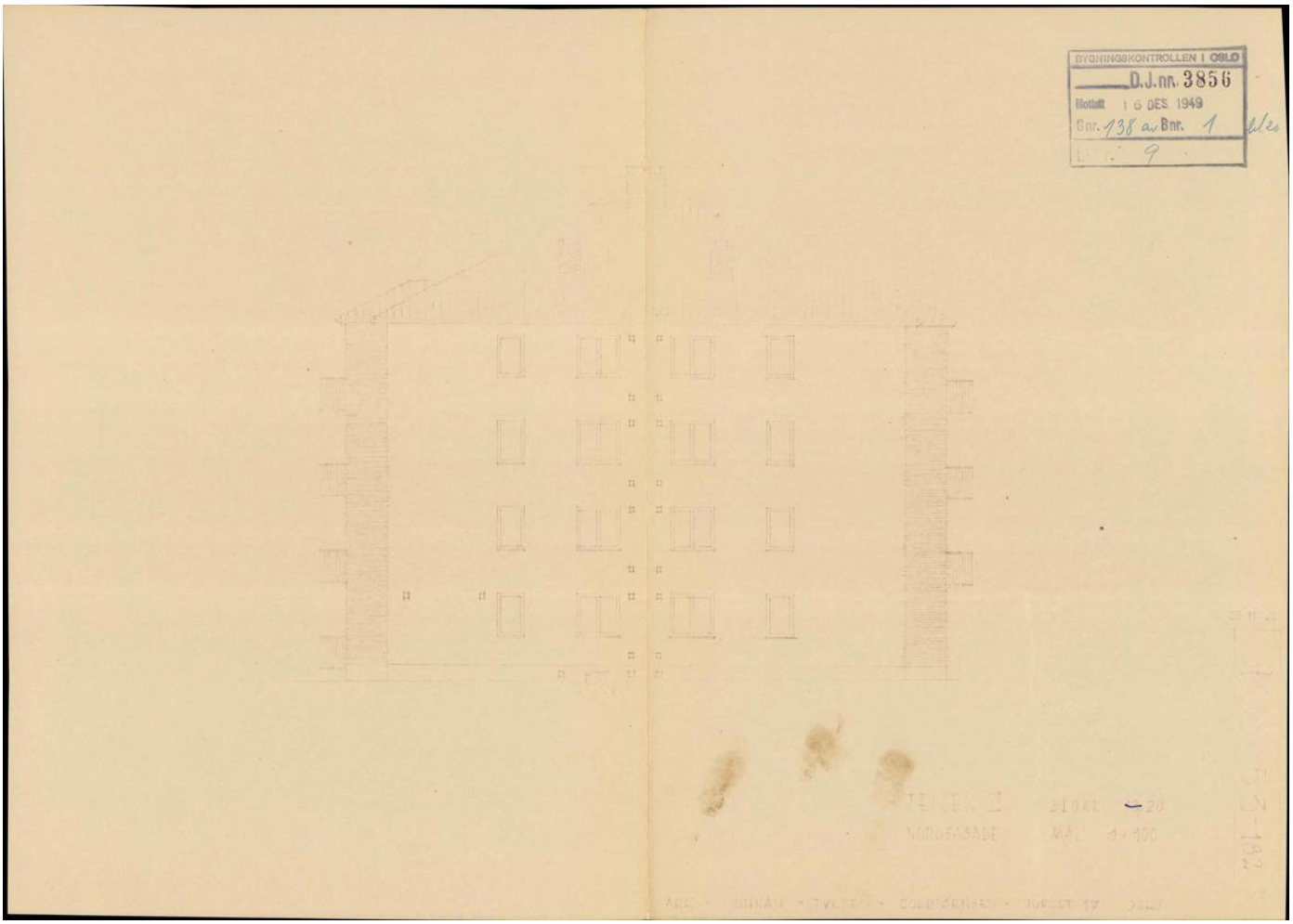

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 15 DES 1949
Gnr. 138 a Bnr. 1
4.20
5
TEISEN II
1-ETASJE-PLAN


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 16 DES 1949
Gnr. 138 a Bnr. 1
3
SPORTSBOD
VASKEROM
TILFELDIG-ROM
TAVLEROM
GANG
GYM. ROM
GANG
TEGNEN. BLOKK 20
GJELLERPLAN MÅL 1:100


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 16 DES 1949
Gnr. 138 a Bnr. 1 fol. 20
Bl.nr. 4


SPORTSBOD
VASKEROM
TILFLUKTS-ROM
UTGANG
TAVLEFOM
GLASS
14
10
8
4
13
9
12
11
7
6


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 16 DES 1949
Gnr. 138 av Bnr. 1
Kl. 20
252
252
252
252
TEISEN II
SNITT
BLOKK 19-11 20, 24-22
M. 1:100
OBOS-53-179


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3856
Mottatt 16 DES. 1949
Gnr. 138 a Bnr. 1
L. 9

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

TEISEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 138
bnr. 48, 50 og 53
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 4 848 475,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT

16.JULI86 042993

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

STATENS KARTVERK

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
Eiendomssjefen
Asbjørn Schei /s/

TEISEN BORETTSLAG

Odd Einar Svendsen /s/

Rolf Pavels Wilhelmsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
971 185 589
org.nr./fødselsnr.

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen Gnr. 138, Bnr. 48, Teisen Park Borrettslag, OBOS Hammersborg torg 1, 0179 Oslo (Org. nr. 952 556 819)
og
Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten; Herslebs gate 5
(Org.nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen, og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting.
Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

~~Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig~~ tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon/byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til pbl § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå §29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008).
Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

Doknr: 557994 Tinglyst: 22.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune
Oslo 12/6 2015
Per Kvist
Per Kristiansen
konst. direktør
Org. nr. 958 935 420

Teisen Park Borrettslag
Oslo 19/5 2015
Sign.
(BLOKKBOKSTAVER) JOHN LARSSEN
F.nr.
Org. nr. 952 556 819

Oslo 19/5 2015
Sign.
(BLOKKBOKSTAVER) IRENE BRUUN
F.nr.
Org. nr. 952 556 819

Teisen Park Borettslag AL
Prost Hallings vei 1, 0666 Oslo
Telefon 22 65 13 48
Kontortid hver tirsdag fra kl 18.00-18.30

STATENS KARTVERK

3/A127

18 FEB. 1972 2933

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Teisen Borettslag v/OBOS			
Eier av (gårdsnavn)	**G.nr.**	**Br.nr.**	**Kommune**
Teisen Borettslag	138	48-50-53	Oslo

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	235 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

235 m innmark	à kr. 0,35	= kr. 82,25
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		i alt kr. 82,25

Summen med bokstaver: Kroner ottito 25/100 — som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner _____ m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med _____ merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Oslo 8 desember 1971
Sted, dato årstall

Selskap 53
Teisen Borettslag
Frost Hallings vei 1

For Televerket

K. Jonsrud
Underskrift

Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

For Televerkets noteringer

Offisielt titel på anlegget	Linjeseksjon
A127 Oslo - Lillestrøm	Furuseth - Helsfyr

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine underjordiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Ledninga Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Stempel for kr. 10,-
den 18.2.72. av Tinglysningsmyndigheten.

Avskriften... [illegible] bekreftes

STATENS KARTVERK

10,-

Erklæring

vedrørende

351

8 JAN. 1969

Gnr. 138 bnr. 48 seksj.H. Prost Hallings vei 2 B.

Eiendom

Garasjer.

Arbeidets art

68/3302

Bygn.kontr. j.nr.

Den 2/1-69 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den

Henning Dahl

Byggherrens underskrift.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshavers samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.

Oslo, den 7/1 1969

Rettsgebyr

Skjøtehavers underskrift.

Selskap 53
Teisen Borettslag
Prost Hallings vei 1

Skriftens riktighet bekreftes.

O.K.

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KANTINER

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Viktor Tønold, Teisenvn. 37, Oslo 6.

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

VEDRØRENDE GNR. 138 BNR. 83 OG BNR. 48.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ATKOMSTVEI

Gnr. 138 bnr. 83
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
over gnr. 138 bnr. 48
langs denne eiendoms grense mot gnr. 138 bnr. 55
fram til Klosterheimveien og via Klosterheimveien
fram til offentlig vei, Prost Hallings vei.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 138 bnr. 48
og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo
Bygningsråd.

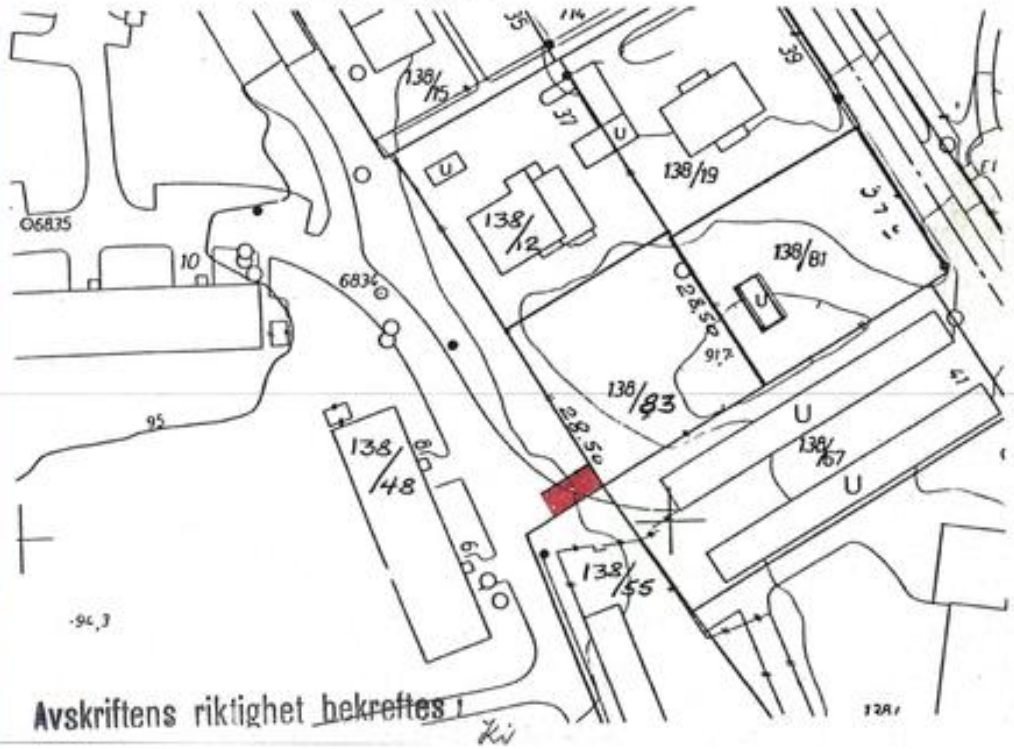
Oslo, den .....

Hjemmelsinnehaver .....

Selskap 53
Teisen
Prost Hallings vei 1

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSSEKSJONEN

24/5.87



Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

Erklæring

vedrørende

17650

19 OKT. 1970

138/48, Prost Hallings vei 2 B.
Eiendom

Garasje "A".
Arbeidets art

70/2438
Bygn.kontr. j.nr.

Den 14.9.70. *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts §

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den

Teisen Garasjelag A/L

Paul Lopse.

Byggherrens underskrift.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.

Oslo, den 28/9 1970

Pdligsjefen

Skjøteinnehavers underskrift.

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

RØRLEGGERFIRMAET
L. AAMODT'S EFTF. A/S

15 NOV 1958 13600

Pertikk 100 —

ERKLÆRING.

Stempelmrk. Kr. 5 —
Kassert den 5/11/58

Undertegnede, som eier av nr. 138/48, Klosterheimveien 8 - 10, Teisen Borettslag v/OBOS, Oslo Kommune, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Klosterheimveien 8 - 10, gir eier av Teisenveien 37, 138/12, rett til å grave over vår eiendom for tilknytning av sin vannledning på off.vannledning, samt rett til og plikt til reparasjon om dette skulle være nödvendig.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjönn.

Teisen Borettslag A/L
Einar Larsen.
Gunnar Karlsen

Eier av Klosterheimveien 8 - 10.

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

Oslo byskriverembete ____ distrikt.

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

Oslo, den 15. november 1958.
Boligrådmannen.

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

PS/MB 20-2

3 APR. 1974 6743/68

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

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

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

		ERSTATNING	
GNR. 130, BNR. 19, TNR. 14			
212,6 m2 grunn á kr. 50,-	kr. 10.630,-		
Furuhekk	" 1.000,-	kr. 11.630,-	30,-
GNR. 138, BNR. 52, TNR. 15 (Fester)			
Tap av festegrunn		" 14.000,-	30,-
GNR. 132, BNR. 5, TNR. 17			
8,2 m2 grunn á kr. 100,-	kr. 820,-		
2,3 " -"- " " 35,-	" 80,50	" 900,50	15,-
10,5 m2			
GNR. 132, BNR. 31, TNR. 18			
44,1 m2 grunn á kr. 100,-		" 4.410,-	15,-
GNR. 132, BNR. 32, TNR. 20			
14,9 m2 grunn á kr. 100,-		" 1.490,-	15,-
GNR. 132, BNR. 35, TNR. 21			
692,9 m2 grunn á kr. 100,-		" 69.290,-	105,-
GNR. 138, BNR. 48, TNR. 22 (Fester)			
Tap av festegrunn		" 30.000,-	45,-
GNR. 138, BNR. 55, TNR. 23 (Fester)			
Nedlagte omkostninger			
vedrørende ekspropriasjonsarealet		" 3.000,-	15,-
GNR. 138, BNR. 54, TNR. 24 (Fester)			
Tap av festegrunn		" 2.000,-	15,-
GNR. 138, BNR. 16, TNR. 25			
2084,2 m2 grunn á kr. 100,- (Hele eiendommen)		" 208.420,-	315,-
GNR. 132, BNR. 23, TNR. 26			
243,8 m2 grunn á kr. 100,-		" 24.380,-	45,-
GNR. 138, BNR. 61, TNR. 28			
1,7 m2 grunn á kr. 100,-		" 170,-	15,-
GNR. 138, BNR. ~~72~~ 71, TNR. 28			
2,5 m2 grunn á kr. 100,-		" 250,-	15,-
GNR. 138, BNR. 57, TNR. 29			
75,1 m2 grunn á kr. 100,-		" 7.510,-	15,-

Erstatningene er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Ekspropriasjonssjef

Ole Løken
Ole Løken

Avskriftens riktighet bekreftes
B.H

Per Svendsen
/Per Svendsen
sekretær

STATENS KARTVERK

Vei/61

6 OKT. 1969

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 138 bnr. 48 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 138 bnr. 48 gir eier av parsell som skal utskiftes av gnr. 138 bnr. 15, rett til å legge vann- spillvann- og overvannsledning over vår tomt til hovedledningen i Klosterheimveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulemper i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Oslo 30. september 1969.

Eier av parsell av gnr. 138 bnr. 15.

Alf Groll

Eier av gnr. 138 bnr. 48

Selskap 53
Teisen Boretslag
Prost Hallings vei 1

V. 15380- 14/9-70.
Nytt bnr. 76.
Kaare Pettersen
Bjørg Pettersen

Alf Groll

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den - 6 OKT. 1969

Boligrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes!

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

Verdi kr. 100.-

Stempelmrk. Kr. 5.- av byttet.
Kassert den 24/6-59
26 JUN 1959 7606

Erklæring.

Undertegnede som kjøper av gnr. 138 bnr. 48 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kann avlyses uten Oslo Vann og Kloakvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 138 bnr. 48 gir eier av gnr. 138 bnr. 15, rett til å føre kloak fra og vannledning til sin eiendom over gnr. 138 bnr. 48 grunn, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulemper i den anledning kann kreves erstatning etter skjønn.

Oslo 3. juni 1959.

Aftenposten

eier av gnr. 138, bnr. 15

Nelsen Borettslag A/L

kjøper av gnr. 138 bnr. 48.

Gunnar Karlsmo

Einar Larsen

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS KARTVERK

17552

13 NOV. 1968

Erklæring

vedrørende

Gnr. 138 bnr. 48 seksjon B, Prost Hallings vei 2 B.
Eiendom

Garasjer
Arbeidets art

68/2765
Bygn.kontr. j.nr.

Den 6/11-68 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 11/11 - 68

Byggherrens underskrift.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.

Oslo, den 11/11 1968

Politigsjefen

Skjøteinnehavers underskrift.

Hans Simonsen

Selskap 53
Teisen Borettslag
Prost Hallings vei 2 B

Avskrift bekreftes:

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen

STATENS ARKIVVERK

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.


BON APPÉTIT

Velkommen til

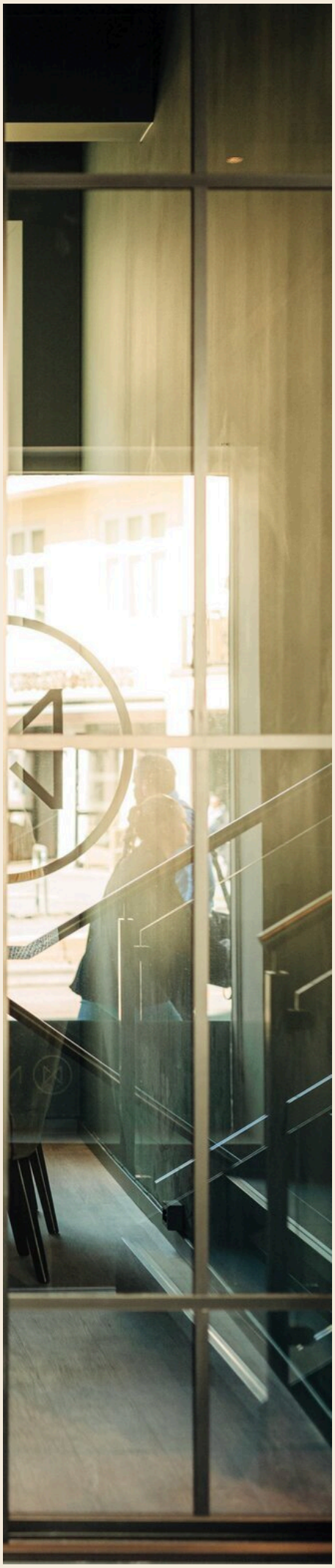
Nordvik Lørenskog

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

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0099/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spektrumveien 5 0666 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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848