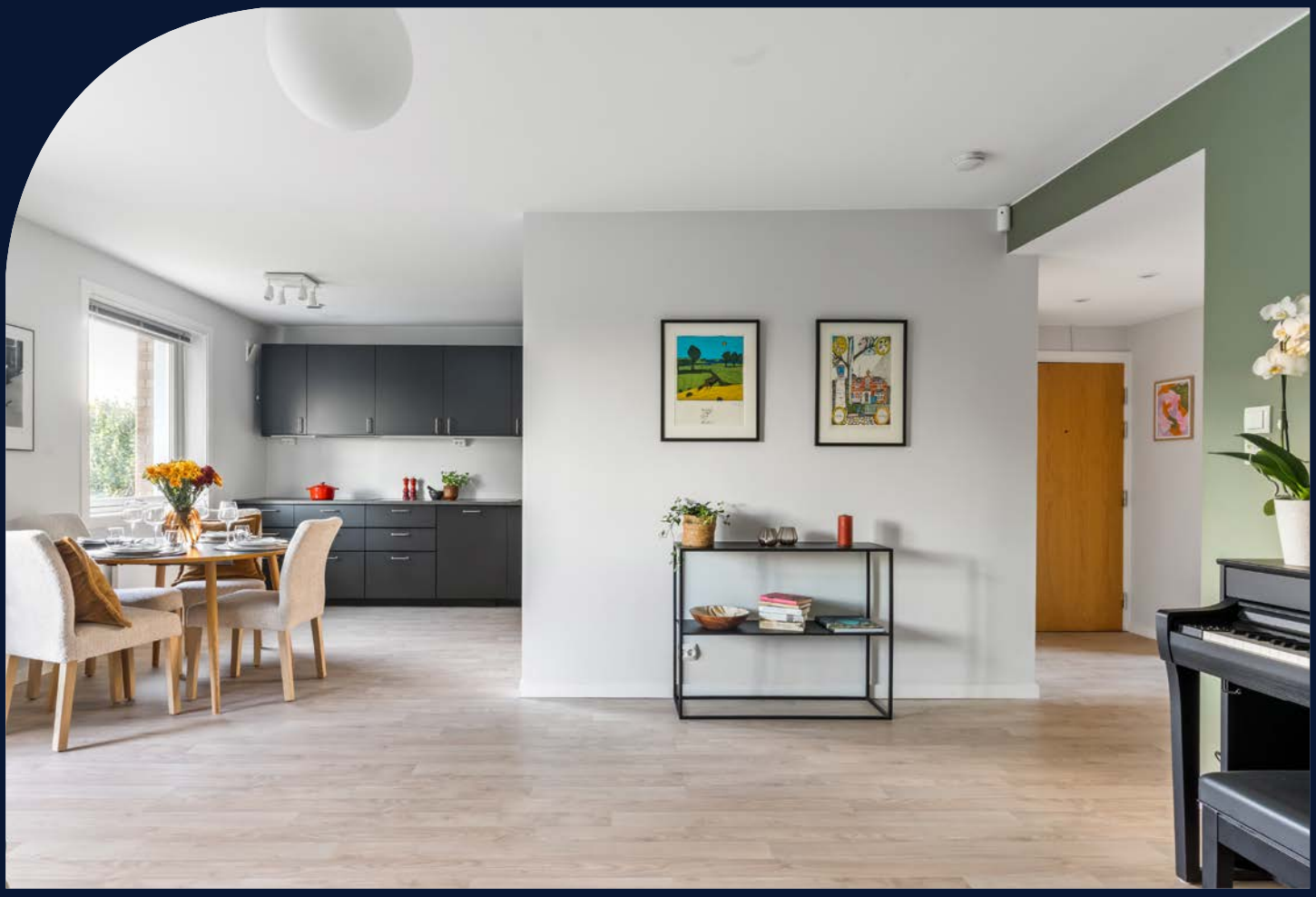
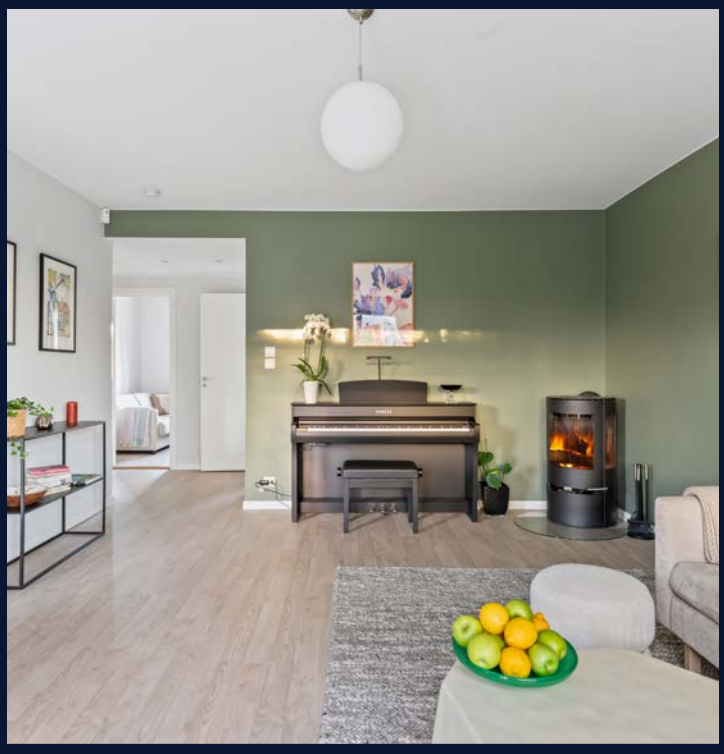






Velkommen til

Prost Hallings vei 20, 0666 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Prost Hallings vei 20, 0666 Oslo

Lys, luftig & gjennomgående 3R toppleilighet| Sydvestvendt innglasset balkong |Kjøkken & bad 2018| Peis |Fine omgivelser

Dette er en innbydende 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Teisen. Leiligheten er oppusset i 2018 med nye overflater, nytt kjøkken og baderom. Videre har leiligheten en flott sydvestvendt innglasset balkong på 7,5m² med gode solforhold, plass til hyggelig sittegruppe og grill. Det er god størrelse på alle rom og generøse vindusflater som sørger for en lun og luftig atmosfære. Det er flere parkeringsmuligheter i borettslaget, og plass kan leies etter venteliste. Beliggenheten er sentral med kort vei til buss, tog og T-bane.

Høydepunkter:
- Gjennomgående og sosial planløsning
- Sydvestvendt innglasset balkong på 7.5m² fra 2025
- Kjøkken og baderom fra 2018
- Peis
- Tre boder
- Gode kollektiv forbindelser med t-bane, buss og tog

Velkommen!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

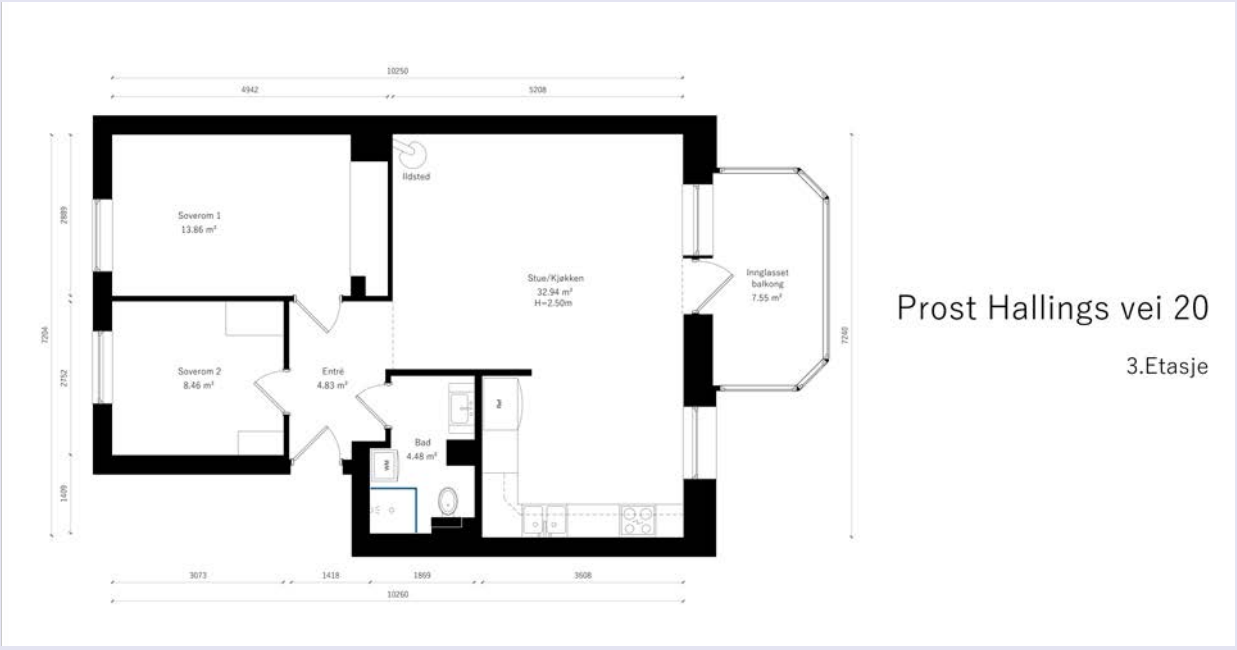


Oliver Pettersen
eiendomsmegler
Tlf: 948 59 284
E-post: oliver.pettersen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000
Andel fellesgjeld	kr	78 129
Pris ink fellesgjeld	kr	5 278 129
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 287 625
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 759

BRA Total/BRA-i	89/68 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1953
Etasje	3
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Prost Hallings vei 20, 0666 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 138, bnr. 48
, andelsnr. 447 i Teisen Park Borettslag med orgnr.: 952556819 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-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 EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Teisen i Oslo. Området er et etablert og rolig boligstrøk som kjennetegnes av åpne fellesarealer med store gressplener, trær og interne gangveier mellom bebyggelsen. Her bor du med en tilbaketrukket atmosfære, samtidig som du har kort gangavstand til alt du behøver i det daglige, fra nærbutikk og skoler til buss, tog og T-bane.

Like ved ligger Teisenparken med åpen gresslette, balløkke og utendørs treningsapparater, samt Youngslunden ballplass like bortenfor. Innendørs treningstilbud som EVO Teisen og Toppform Treningssenter ligger også i gangavstand. For ytterligere idrettstilbud er det en kort sykkeltur til Valle Hovin med Vallhall Arena, kunstisbane og Intility Arena. I tillegg byr turstiene langs Alnaelva og gjennom Svartdalsparken på fine naturopplevelser like i nærheten.

Nærbutikken Joker Teisen ligger en kort gåtur unna og holder søndagsåpent, og du har i tillegg Rema 1000 og Vitusapotek på Bryn innen en kort spasertur.

Både Teisentoppen barnehage og Bryn barnehage ligger like ved, og Bryn skole for 1. til 7. trinn nås enkelt til fots.

Bussholdeplassen Prost Hallings vei ligger like utenfor med linje 76, og i gangavstand finner du både lokaltog fra Bryn stasjon og T-bane fra Hellerud stasjon med hyppige avganger inn mot sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 12 m²

BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 7 m² To kjellerboder
3. etasje
BRA-i: 68 m² Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad
BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

4. etasje
BRA-e: 5 m² Loftsbod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Bod på loft med måleverdig areal på 5 kvm har en gulvflate på ca. 9 kvm (areal med lav himlingshøyde/skråtak).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2 % som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Yttervegg mellom innglasset balkong og leilighet er medtatt i BRA-B etter gjeldene måleregler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2.50 m

Bod på loft med måleverdig areal på 5 kvm. Gulvflate på ca 9 m². Bod er merket med: 3131
Bod i kjeller på 4.8 m². Bod er merket med: 3131
Bod i kjeller på 1.75 m². Bod er merket med: 3131

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.09.2026.

Bygning:
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Etasjeskillerne er utført i betong. Yttertaket har ukjent tekking.

Pipe/Ildsted:
Ildsted fra 2018 plassert i stue.

Vinduer:
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2018.

Dører:
Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2018. Innvendige dører med glatte dørblader.

Trapper/adkomst:
Bygningen har trapper i betong.

Balkong:
Omtrent sørvestvendt innglasset balkong på 7.55 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i stål/betongkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord. Rekkverkshøyde: 101 cm. Støtter/innfesting: Ikke synlig fra balkong.

VVS-installasjoner:
Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering i 2018 og skjulte kobberrør fra baderomsrenovering i regi av borettslaget. Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap og i luke ved toalett, stoppeventiler er testet ved befaring. Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast. Avløpsrør fra kjøkken, baderomsrenovering i 2018 og fra baderomsrenovering utført i regi av borettslaget. Tettesjikt vegger: Smøremembran. Tettesjikt

gulv: Underliggende banemembran. Det er hjelpesluk av plast i dusjsonen. Det er hovedsluk av stål utenfor dusjsonen, sluket fremstår ikke skiftet ved renovering i 2018. Sluket er fra baderomsrenovering i regi av borettslaget utført i ca 2000. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 25 mm. Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i kjøkkenskap. Direkte tilkobling av el: Ja. Lekkasjesikring: Ja, vannvakt. Det er begrenset tilgang til tanken, produksjonsår kan derfor ikke undersøkes.

Ventilasjon:
Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør. Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter. Tilluftsløsning gjennom ventil i yttervegg og spalteventiler på vinduer. Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Tekniske detaljer:
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang og inne i leiligheten. Forbruksmåler plassert: I sikringsskap. Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
- Ja, det er varmekabler stue/kjøkken og gang + bad. Alt fungerer.
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre:
- Nytt elektrisk anlegg fra 2018.
Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:
- Nei.
Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:
- Nei.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Innglasset balkong | Det er registrert noe svikt i terrassebord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Svikt bør undersøkes og utbedres for å forhindre videre forringelse. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

- Sanitærutstyr og innredning på bad | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- Avtrekk på kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator

med kun kullfilter. Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass eller garasje med boligen.

Utleie av parkeringsplasser administreres av OBOS etter venteliste via Vibbo. Borettslaget har også garasjer for utleie med én måneds oppsigelsestid på leiekontraktene. Det er felles ladefelt for elbil i borettslaget på Prærien, og det er vedtatt etablering av et nytt ladefelt.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard
Entré:
Innenfor døren kommer du inn i en praktisk og innbydende entré med varmekabler i gulvet. Her er det plass til skoskap, oppheng og garderobeskap.

Stue:
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten. Med gjennomgående løsning, himlingshøyde på 2.5 m og store vinduer oppleves stuen som lys og luftig. Her er det flere gode møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, tv-møblement, spisebord og annet ønskelig interiør. Peisen sørger for ekstra varme på de kjøligere dagene. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:
Stor og innglasset balkong på hele 7.55 m² fra 2025. Balkonggulvet er belagt med terrassebord og rekkverket er av glass og metall. Fra balkongen er det utsyn over felles grøntarealer. Utetilværelsen oppleves som skjermet og privat med lite innsyn. På balkongen er det montert belysning og utestikk. Balkongen er vendt mot sydvestlige solforhold.

Kjøkken:
Med åpen løsning mot stuen blir kjøkkenet en sosial sone, også under matlagingen. Den moderne innredningen ble montert i 2018 og har mørke slette fronter og laminerte benkeplater. I innredningen er det integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro, platetopp og oppvaskmaskin, samt opplegg og plass til frittstående kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og vannstopper, og ventilatoren har kullfilter. Kjøkkenet byr på godt med oppbevarings- og arbeidsplass.

Soverom:
Leiligheten har to romslige og samtidig lune soverom. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Her medfølger skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet er velegnet som gjeste-/barnerom eller kontor. Det andre soverommet har plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Soverommene er malt i duse og behagelige farger.

Bad:
Delikat flislagt bad, oppusset i 2018, med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt wc og servantinnredning med skuffer og overskap. I tillegg er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad. Terrassebord på innglasset balkong.
Vegger: Malte glatte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte glatte flater. Malt tak med innfelte downlights på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer tre eksterne boder i felles bygningsmasse: to boder i kjeller på henholdsvis 4 m² og 1 m², samt én bod på loft på 5 m² med gulvflate på 9 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på liming av bryter på kjøkkenvifte. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Innglasset balkong på 7.55 m² med utgang fra stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis 4.8 m² og 1.75 m², samt en loftsbod med gulvflate på 9 m².

Byggeår
1953

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2025:
- Innglassing av balkong, utført av Lumon.
2018:
- Nytt bad med Tetti våtromsplater, smøremembran og sveisemembran på gulv, Sanipex rør-i-rør og innbyggingscisterne, utført av Inne og Ute v/ Lars Hagen med underentreprenører.
- Nytt kjøkken med glatte fronter, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og Water-Guard vannstoppventil, samt delvis riving av vegg mot stue.
- Nytt elektrisk anlegg og ledningsnett med nytt sikringsskap, automatsikringer, overspenningsvern, XComfort lysstyring og varmekabler i stue, kjøkken, gang og bad, utført av KW Elektro AS iht. NEK 400:2018.
- Nytt laminatgulv med varmekabler i stue, kjøkken og gang, overflatebehandling av vegger og himling samt endret romløsning mellom stue, gang og kjøkken.
- Nye vinduer og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
- Nytt ildsted montert i stue, utført av Nordisk Mur og Betong AS.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2026:
- Utvidelse av ladefelt 4 med nye ladebokser, utført av HAKO.
- Kontroll av sikringsskap i leilighetene, merking, kartlegging av kurser og skifte av låser, utført av vaktmester i samarbeid med HAKO Elektro AS.
2025:
- Utskifting av PVC-takvinduer i punktblokkene til Velux-vinduer.
- Utskifting og justering av vinduer, dører og håndtak.
- Rens og vedlikehold av tak, piper og ventilasjon, utskifting av takstein og feieluker samt pipereparasjoner.
- Fuktundersøkelser i leiligheter, loft og kjellere, samt drenering ved tre blokker.
- Utbedring etter museskader på balkongvegger, reparasjon av boddører og kjellerdører etter innbrudd, samt bytte av garasjelåser og portreparasjoner.
- Reparasjon av belegningsstein, lekeplasser, dører i fellesarealer og bord i selskapslokalet.
- Utskifting til sensorstyrt belysning i fellesområder (kjeller, oppgang og loft), utført av HAKO.
2024:
- Utskifting av brannslukkingsapparater i alle husstander, utført av Firesafe.
- Asfaltering i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30, utført av Kristian Sørby A/S.
- Oppgradering og fornying av lekeplasser samt etablering av treningspark, utført av Søve.
2022:
- Boring av nye dreneringshull i alle verandaer, utført av Arnes Byggservice.
2021:
- Oppussing av vaskeriet med nye maskiner og elektronisk betalingssystem, utført av PayPerWash, Electrolux og Arnes Byggservice.

- Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser, utført av Kristian Sørby A/S og Bravida.
- Utskifting av vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker samt muring av piper over tak, utført av FRONT og Palmgren.

2020:
- Kontroll og utskifting av stoppekraner i kjellere, utført av Juuls Rørservice.
- Kontroll av alle brannslukkingsapparater, utført av Firesafe.
- Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger, utført av Oslo Elektriker Service AS.

2019:
- Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør, utført av Juuls Rørservice og Høytrykksvakta.
- Installasjon av fibernett, utført av Get (nå Telia).
- Montering av avrennsluke på nedløpsrør og vanntromler utenfor alle oppganger, utført av Arnes Byggservice og Din hage.
- Oppussing og vedlikehold av utleielokale, utført av Arnes Byggservice og Terje Christensen.

2018:
- Befaring av alle leiligheter for tilstandsvurdering av ventilasjon, varmtvannsberedere, vinduer og balkongdører, utført av Arnes Byggservice.
- Filming av alle pipeløp, utført av Feie- og Tilsynstjenester AS.
- Spyling av alle avløpsrør i leilighetene, utført av GRAVCO.
- Fasadevask og maling av balkonger, utført av Nils Berg Murmester AS og OBOS Prosjekt.

2017:
- Pussing og overlakking av alle ytterdører, utført av Malermester Terje Christensen.
- Etablering av ladeplasser og infrastruktur på felt 4 i Tvetenveien, utført av Sønnico.
- Innglassing av balkonger for interesserte, utført av Lumon.
- Pussing og maling av grunnmurer, utført av Malermester Terje Christensen.

2016:
- Oppretting, justering og overhaling av lyktestolper, utført av Arnes Byggservice.
- Utskifting av takvinduer på loft og 30 gavlvinduer, utført av Arnes Byggservice.
- Etablering av allé i Regnbueveien, utført av Din Hage AS.
- Oppgradering og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier samt utvidelse av parkeringsplasser, utført av Kristian Sørby AS.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 109922 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, gressplen, beplantning og en trebestand på over 300 trær forvaltet etter en helhetlig treplan, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Fellesarealene omfatter 22 uteplasser og sittegrupper med grillplasser, lekeplasser, treningspark bak Klosterheimveien samt idrettsplassen «Knekkebrød banen» bak Spektrumveien 3.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 200 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 78 129,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 287 625,-

Kjøpsomkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 759,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Internett (100 Mpbs), trappevask, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 121
Bredbånd: kr 468
Trappevask: kr 155
Obos-nøkkel: kr 15

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 78 129
Andel fellesgjeld pr. dato: 24.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11461203 9
Type: Annuitetslån, 2 terminer i året
Restsaldo: kr 5 109 145
Andel av saldo: kr 10 167,02
Innfrielsesdato: 01.10.2033
Type Rente: Flytende
Rente: 4,06 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927031285
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: kr 2 235 579
Andel av saldo: kr 4 450,68
Innfrielsesdato: 29.02.2028
Type Rente: Flytende
Rente: 5,10 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927034292
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: kr 31 910 238
Andel av saldo: kr 63 511,47
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type Rente: Flytende
Rente: 5,10 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.

Andel Fellesformue
Kr 29 581 datert 31.12.2025.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 095 330 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 381 321 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Protector Forsikring Asa
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
2241028

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg våningshus den 29.08.1958. Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest datert 07.06.1995 for fasadeendring på boligblokk.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (skifte av sluk og sanitæropplegg i bad, jf. tillatelse til tiltak datert 09.01.2001, udatert ferdigattest).
- Ferdigattest datert 07.11.2022 for innsetting av glass i ark over balkonger.
- Sluttnotat datert 14.10.2013 vedrørende byggesak for innglassing av balkonger (sak 199503022-9), der saken ble henlagt uten ferdigattest.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger stemplet mottatt 23.11.1949. Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige tegningene ved at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, badet er utvidet, og det er etablert åpning mellom entré og stue. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold og innvendige endringer innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at bærende konstruksjoner eller brannskiller ikke berøres.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er sak 30668 (sak 306/68 / S-375GA), Plan for garasje- og parkeringsanlegg for Teisen borettslag, gnr.138,bnr.48. Endring av stadfestet reguleringsplan for Teisen (S-375), vedtatt 21.08.1968, hvor eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 138,bnr. 1, Teisen, Oslo (plan-ID S-375), vedtatt 07.06.1949
- Endret reguleringsplan - oppheves av deler av Prost Hallings vei (vei 3225) og Klosterheimvn.

(vei 3227) fra offentlig vei til felles avkjørsel samt regulering av snuplass. (138/48) (plan-ID S-1546), vedtatt 06.06.1969
- Vedtak om mindre vesentlig endring av stadfestede regulerings- planer for Tvetenveien, turvei E1 og Teisen borettslag gnr.138 bnr.48 (plan-ID V250495), vedtatt 25.04.1995

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (eksisterende). Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På aktsomhetskart fra NVE (Områdeanalyse) er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde for kvikkleire, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

På støyvarselkart i Områdeanalyse er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone (støy fra veg), det vil si betydelig belastning for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Teisenveien 40 mfl. Bryn skole og Brynbanen (plan-ID S-5271) - detaljregulering for rehabilitering og utvidelse av Bryn skole til en 3-parallell barneskole med ny dobbel gymsal, skole og ballbane (vedtatt 22.10.2025)
- Tvetenveien m.fl. (plan-ID S-5068) - detaljregulering for omregulering av Tvetenveien til veg, fortau og sykkelveg/-felt (vedtatt 18.12.2019)
- Prost Hallings vei 9 m.fl., Teisen (plan-ID S-3787) - endret reguleringsplan til boligformål og spesialområde bevaring (vedtatt 24.05.2000)

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med oppmerksomhetsstatus på radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 138, bnr. 48):
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
Erklæringen gir eier av gnr. 138 bnr. 12 rett til å grave over eiendommen for tilknytning av vannledning til offentlig ledningsnett, samt rett og plikt til nødvendig reparasjon og vedlikehold. Eventuell skade og ulempe erstattes etter skjønn. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

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
Erklæringen gir eier av gnr. 138 bnr. 15 rett til å føre kloakk- og vannledning over eiendommen, samt adgang til ettersyn og reparasjon. Skade og ulempe erstattes etter skjønn. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1968/17552-1/105 13.11.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Erklæring vedrørende garasjer i seksjon B (Prost Hallings vei 2 B). Bygningssjefen meddelte midlertidig dispensasjon fra bygningsvedtektene vedrørende manglende frostfri fundamentering. Eier forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller endre byggearbeidet uten erstatning dersom bygningsrådet krever det.

1969/351-1/105 08.01.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Erklæring vedrørende garasjer i seksjon H (Prost Hallings vei 2 B). Bygningssjefen meddelte midlertidig dispensasjon fra bygningsvedtektene vedrørende manglende frostfri fundamentering. Eier forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller endre byggearbeidet uten erstatning dersom bygningsrådet krever det.

1969/16401-1/105 06.10.1969 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Erklæringen gir eier av utskilt parsell fra gnr. 138 bnr. 15 (senere bnr. 76) rett til å legge vann-, spillvann- og overvannsledning over eiendommen frem til hovedledningen i Klosterheimveien, samt adgang til ettersyn og reparasjon. Skade og ulempe erstattes etter skjønn. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1970/17650-1/105 19.10.1970 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Erklæring vedrørende garasje «A» (Prost Hallings vei 2 B). Bygningssjefen meddelte midlertidig

dispensasjon fra bygningsvedtektene vedrørende manglende frostfri fundamentering. Eier forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller endre byggearbeidet uten erstatning dersom bygningsrådet krever det.

1972/2933-1/105 18.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom borettslaget og Televerket hvor Televerket gis rett til å legge og opprettholde en 235 meter lang kabelgrøft over eiendommen, samt merke kabelens plassering i terrenget.

1974/6743-2/105 03.04.1974 SKJØNN
Overført fra gnr 138 bnr 57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Fravikingsskjønn og overskjønn vedrørende ekspropriasjon av arealer mot erstatning, herunder vedrørende tap av festegrunn for gnr. 138 bnr. 48 med fastsatt erstatning på kr 30 000,-. Erstatningene er utbetalt.

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1976/24531-1/105 05.11.1976 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 1 814 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1979/14884-1/105 11.06.1979 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: NOK 1 814 000
1994/68837-1/105 01.12.1994 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 1 815 600
2001/41630-1/105 18.07.2001 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/41623-1
2002/53114-1/105 16.08.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/53113-1
2002/84500-1/105 23.12.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/84497-1
2003/61977-1/105 29.09.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/43384-1

1981/14155-2/105 05.06.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 138 BNR: 83
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Erklæring som gir gnr. 138 bnr. 83 bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) over gnr. 138 bnr.

48 langs grensen mot gnr. 138 bnr. 55 frem til Klosterheimveien og videre til offentlig vei (Prost Hallings vei). Kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1986/42993-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kjøpekontrakt og skjøte ved Oslo kommunes overdragelse av grunnen til Teisen Borettslag. Kommunen forbeholder seg rett til å legge og opprettholde ledninger over ubebygde arealer, sette opp nettstasjon (transformator) og kummer, samt kreve omlegging ved behov. Borettslaget plikter å avstå ubebygd grunn til fremtidige veiutvidelser, fellesarealer og nettstasjon, og overtar eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for stikkledninger for vann og avløp. Kommunen har forkjøpsrett ved eventuelt salg eller bortfeste av tomtearealer, og allmennheten sikres adgang til ubebygde arealer som ikke kan inngjerdes uten kommunens samtykke. Det foreligger også plikt til medlemskap i fellesorgan for ivaretakelse av fellesinteresser i området.

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 og bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overenskomst med Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten (VAV) som gir kommunen rett til å legge og opprettholde hovedledninger med kummer på eiendommen, samt adgang til tilsyn og vedlikehold. Borettslaget plikter å unngå tiltak som skader eller vanskeliggjør adkomst til ledningene, og må innhente skriftlig tillatelse fra VAV før terrengendringer. Ved større byggetiltak skal avstanden til ledningene normalt være minst 2 meter.

2017/651299-1/200 19.06.2017 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 19 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1196712-1/200 27.10.2017 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3047968-1/200 18.09.2020 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1414551-1/200 26.11.2019 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 40 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3047607-1/200 18.09.2020 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1569596-1/200 14.06.2024 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 3 500
Panthaver: Fremtidige andels.eiere i brl. jf brl §2-11, 1. ledd
LØPENR: 15833822

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telia. Bredbånd (100 Mbps) er inkludert i felleskostnadene med kr 468 pr. måned. Borettslaget har fremforhandlet en ny avtale med Telia der standardhastigheten økes til 250 Mbps, med mulighet for beboerne til å tilpasse bredbåndshastighet og TV-/strømmeinnhold etter egne behov.

Borettslag
Teisen Park Borettslag

Om borettslaget
Teisen Park borettslag består av 538 andelsleiligheter.

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte avholdt 4.-7. mai 2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
- Fastsatt styrehonorar på kr 702 675 og prosjekthonorar på kr 120 000 for perioden 2025-2026.
- Fastsatt honorar til valgkomité på kr 36 000.
- Vedtatt innføring av ny husordensregel § 4 om skadedyr, renhold og hygieniske forhold.
- Vedtatt endring i husordensreglene § 11 punkt 6 vedrørende elektrisk utstyr og lading.
- Vedtatt innføring av ny § 5 i borettslagets vedtekter om bygningsmessige arbeider og bruksendringer.

- Vedtatt fullmakt til styret til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av uteplassene innenfor vedtatt kostnadsramme.
- Vedtatt fullmakt til styret til å prosjektere, opprette ladefelt og ta opp nødvendig lån med ramme inntil 4,5 MNOK mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10.
- Vedtatt fullmakt til styret til å opprette en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon og gjennomføre ansettelse.
- Forslag om felles rehabilitering av bad, tak med helling over balkonger, anleggelse av blomstereng, beskjæring av bjørketrær, støyreduserende tiltak/dørbytte, fysiske årsmøter, sykkelhotell og utredning av overtagelse av garasjer ble forkastet.

Pågående og planlagte prosjekter i borettslaget og nærområdet:
- Fornyelse av kommunale vannledninger over ca 500 meter i Klosterheimveien og Prost Hallings vei i regi av Oslo kommune ved metoden utblokking.
- Løpende inspeksjon og rehabilitering/rørfornying av bunnledninger til kommunale rør.
- Arbeid med midlertidig skolepaviljong i Youngslunden i regi av Oslobygg KF i perioden oktober 2025 til august 2029.

Fasiliteter og servicetilbud:
- Fellesvaskeri, utleie-/selskapslokale, 22 felles uteplasser/sittegrupper med grillplasser, lekeplasser samt treningspark.
- Leilighetene disponerer i hovedsak én loftsbod og to kjellerboder, samt felles oppbevaringsrom i kjeller.
- To fast ansatte vaktmestere, avtale med eksternt renholdsfirma for trappevask og gartneravtale for vedlikehold av uteområder.
- Rusken-komprimatorbil avholdes seks ganger i året.
- Tilbud om gratis bomiljøvekter fra Securitas ved behov.

Bruk og ordensregler:
- På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- Montering av parabolantenne på balkong og montering av varmepumper er ikke tillatt.
- Avtrekksvifter på kjøkken og bad som trekker luft ut av boligen er forbudt; kjøkkenventilator må være kullfiltervifte.
- Inngrep i bærende konstruksjoner, brannskiller, felles ventilasjonsanlegg, flytting av bad eller etablering av nytt våtrom er ikke tillatt. Inngrep i felles rørføringer tillates som hovedregel ikke.
- Røyking, åpen ild samt lagring av brennbare eller illeluktende væsker og motorer/kjøretøy i kjeller, loft eller oppgang er forbudt.
- Det er ikke tillatt å trekke strøm via skjøteledninger fra bygget til kjøretøy eller apparater utenfor.
- Ro i leilighetene skal overholdes kl. 22:00-06:00 på hverdager og kl. 01:00-09:00 natt mellom lørdag og søndag. Støyende oppussingsarbeid er forbudt på søn- og helligdager, og skal på hverdager opphøre kl. 20:00.

Eierforhold og overdragelse:
- Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget (med unntak for juridiske personer etter lovbestemte rammer).
- Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- Flere personer kan kun eie andel sammen dersom de bor eller skal bo i boligen sammen, og alle må være medlemmer i OBOS.

Organisasjonsnummer
952556819

Andelsnummer
447

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i henhold til husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse. Det er tillatt med inntil to husdyr per andelsleilighet. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget (f.eks. skade på beplantning eller skraper på dører og karmer). Hunder og katter må holdes i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillatt. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne. Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre. Ved berettigede klager fra naboer om brudd på reglene må dyreeieren fjerne dyret eller komme til enighet med klageren; i tvilstilfeller avgjør styret etter dialog med partene. Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i fellesområdene for å forhindre plager med skadedyr.

Beboernes forpliktelser
Borettslagsspesifikke beboerforpliktelser:
- Dugnad: Styret fastsetter dato for fellesdugnad i god tid før 17. mai, og alle i hver oppgang oppfordres til å delta.
- Renhold: Beboere plikter å holde trappegangen ryddig uten skotøy eller søppelposer slik at renholdsfirma kan utføre vask.
- Skilting: Beboere plikter å merke ringetablå, postkasse og boder med leilighetsnummer og navn.
- Frostsikring: Andelseier plikter å holde tilstrekkelig temperatur i leiligheten slik at vannledninger ikke fryser om vinteren.
- Skadedyr: Ved mistanke om skadedyr i bolig eller bod skal det umiddelbart meldes skriftlig fra

til styret. Andelseier plikter å gi nødvendig adgang og foreta nødvendig klargjøring for bekjempelsestiltak.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel. Nøkkeltall for borettslagets økonomi:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 6 034 410
- Driftsinntekter for 2025: kr 29 629 363
- Driftskostnader for 2025: kr 21 548 384
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 2 805 701
- Budsjetterte driftsinntekter for 2026: kr 31 780 000
- Budsjetterte driftskostnader for 2026: kr 26 943 299
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 8 871 901
- Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 60 580 134

Vedtatte beslutninger og fremtidige planer med økonomisk relevans:
- Årsmøtet 2026 ga styret fullmakt til å etablere nytt ladefelt mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10 innenfor en kostnadsramme på inntil kr 4 500 000, herunder fullmakt til nødvendig låneopptak. Tiltaket er lagt til grunn gjennomført uten økning i felleskostnadene.
- Årsmøtet 2026 ga styret fullmakt til oppgradering av borettslagets 22 uteplasser innenfor en kostnadsramme på ca. kr 500 000.
- Forslag om felles rehabilitering av bad med en estimert kostnadsramme på ca 242 MNOK ble nedstemt på årsmøtet 2026.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler i stue, kjøkken, gang og bad. Ildsted i stue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng
truls@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018
Rørleggerarbeider: Revet del av vegg mellom stue og kjøkken. Åpnet mellom stue og gang. Lukket døråpninger mellom gang og stue/kjøkken. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv, med

varmekabler i stue, kjøkken og gang. Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad. Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran. Sanipex rør-i-rør med fordelerskap. Grohe innbyggingscisterne for toalett. Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken. Servant og servantskap til bad er levert av eier.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Aktiv Fliseservice Espen Vinjor
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018 Mur- og flisarbeider: Revet del av vegg mellom stue og kjøkken. Åpnet mellom stue og gang. Lukket døråpninger mellom gang og stue/kjøkken. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv, med varmekabler i stue, kjøkken og gang. Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad. Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran. Sanipex rør-i-rør med fordelerskap. Grohe innbyggingscisterne for toalett. Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken. Servant og servantskap til bad er levert av eier.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Fred Olsen
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018 Gulvmembran på bad: Revet del av vegg mellom stue og kjøkken. Åpnet mellom stue og gang. Lukket døråpninger mellom gang og stue /kjøkken. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv, med varmekabler i stue, kjøkken og gang. Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad. Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran. Sanipex rør-i-rør med fordelerskap. Grohe innbyggingscisterne for toalett. Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken. Servant og servantskap til bad er levert av eier.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: KW Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Inne og Ute v/ Lars Hagen
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av leilighet. Utførende part.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Lekkasje ved verandadør. Fuktskade fra 2019 som har stagnert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Det er oppdaget mus på loft og kjeller (fellesareal). Borettslaget har satt opp tiltak
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Borettslag har satt opp feller.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Bryter på kjøkkenvifte er knukket og reparert med lim.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Limt bryter.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Nordisk Mur og Betong AS
Beskrivelse av arbeidet: montering av ildsted i leilighet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: KW Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte ledningsnett i leilighet Montasje fra nye sikringsskap i gang Montasje fra kanal i felles areal Øke kapasitet til 3x50A (etter godskjenning fra hafslund) Montasje fra overspenningsvern Montasje fra nye tilførsel til leilighet Montasje fra nye kurser for : -kjøkken (5 kurser) -Kjøleskap (1 kurs , kan velges bort) -Gulvvarme kjøkken og Stue (1 kurs) -Stue (1 kurs) -Bad (1 kurs) -Gang,Gulvvarme Gang (1 kurs) -kontor, Mastersove (1 kurse) Badinstallasjon >/= 5m2 : -Spotter (4stk, dimming, SGspotter) -Gulvvarme med termostat -Avtreksvifter (etter behov) -Montasje fra IP44 stikk i bad Montasje fra stikk i forhold til romstørrelse (NEK400:2018) Montasje fra 3 - 4 spotter i gang (KW serie) Montasje fra benkestikk (3 stk) Montasje fra TV uttak med stikk på anvist plass Montasje fra XComfort lysstyring i alle rom Tilkobling fra Benkebelysning i kjøkken (levers ikke) Montasje fra komfyrvakt Slissing Elko-stikk uførelse.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Innglasset veranda i 2025. Trenger ingen godkjenning fra det jeg vet. Firma: Lumon.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Hans Magnus Vethe Hallaråker

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 12 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 850
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 950
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 16 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 630. Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 127 392, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Oliver Pettersen
eiendomsmegler
oliver.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 948 59 284

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

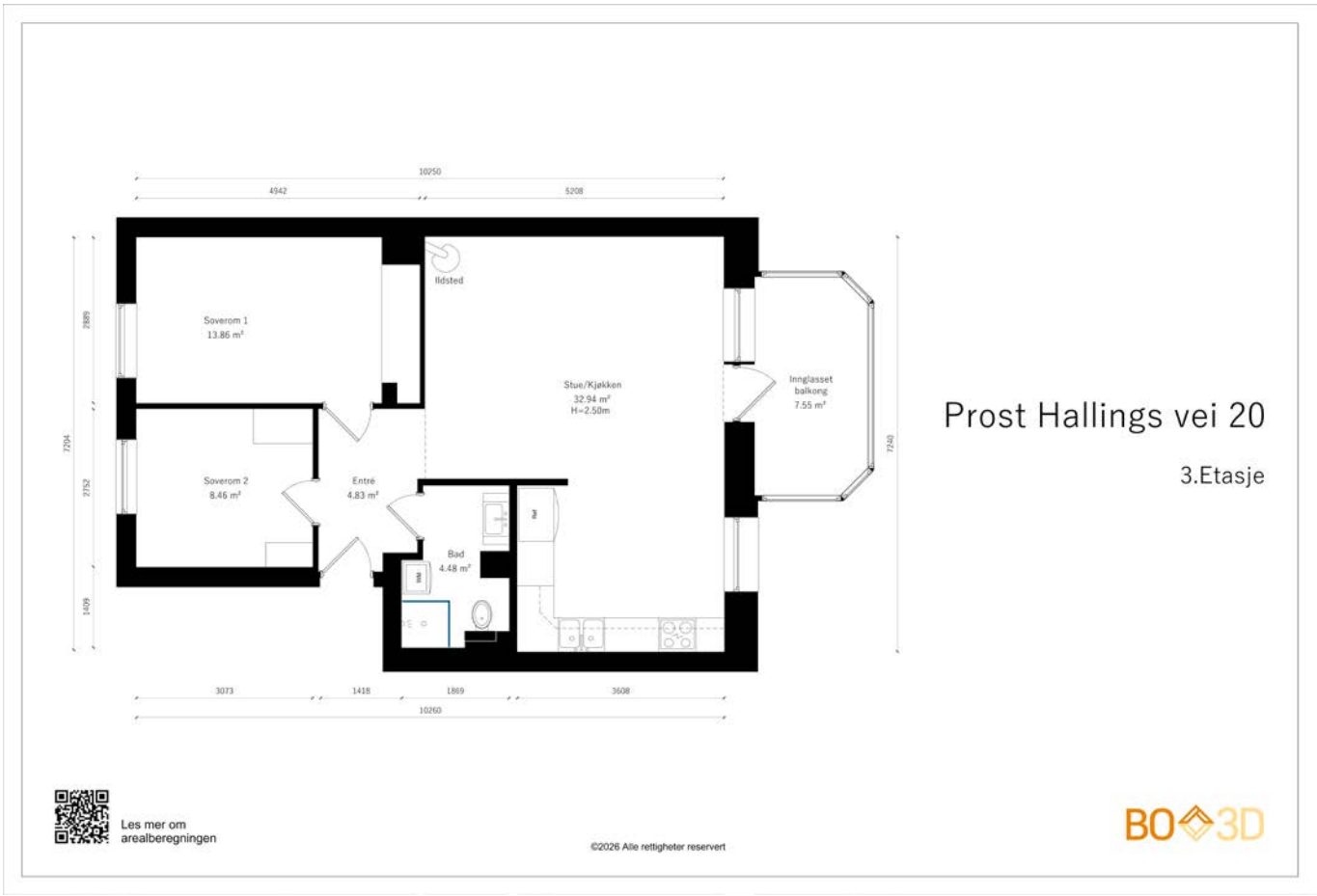
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse










weber




weber


























TO DO LIST
















Joker
joker




BRYN SKOLE


Vitus apotek
REMA 1000
7-23
79,00
Bare lave priser

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

PROST HALLINGS VEI 20

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Prost Hallings vei Linje 76	**1 min** 0.1 km
Bryn stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Hellerud Linje 2, 3	**14 min** 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**6 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 6.3 km

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	**5 min** 0.4 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**15 min** 1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**20 min** 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	**19 min** 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**7 min** 3.2 km
Valle Hovin videregående skole	**13 min**
Kuben videregående skole	**20 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

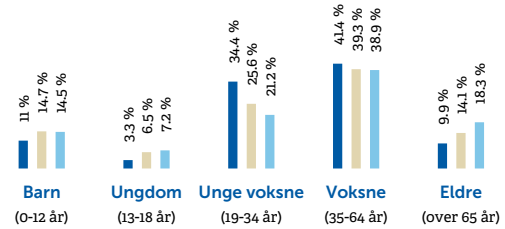
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Teisentoppen barnehage (1-5 år) 189 barn	**4 min** 0.3 km
Bryn barnehage (1-5 år) 70 barn	**6 min** 0.5 km
Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	**2 min** 0.1 km
Rema 1000 Bryn Post i butikk	**7 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 89/100

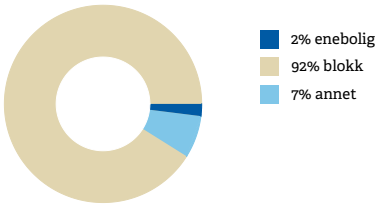
VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 87/100

VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 84/100

SPORT

Teisenparken balløkke Ballspill	**2 min** 0.2 km
Youngslunden ballplass Ballspill	**3 min** 0.2 km
EVO Teisen	**8 min**
Toppform Treningssenter	**12 min**

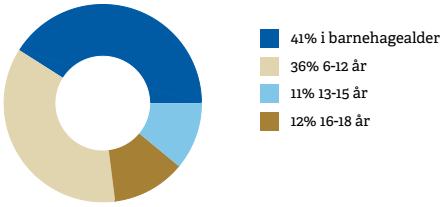
BOLIGMASSE



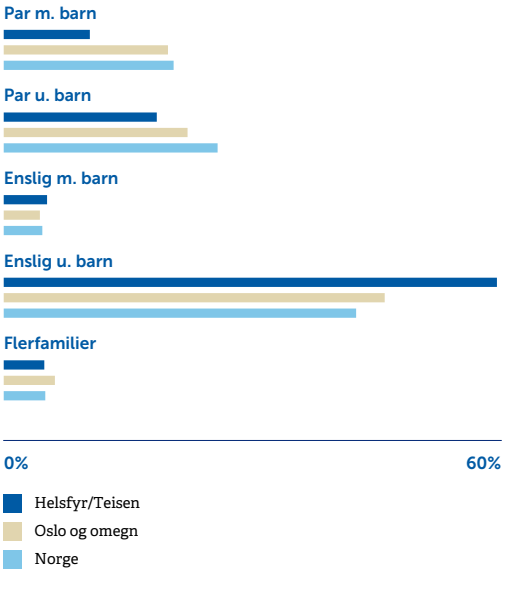
VARER/TJENESTER

Ulven Torg	**16 min**
Vitusapotek Bryn	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Prost Hallings vei 20 , 0666 OSLO

OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 48

Andelsnummer 447

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2638 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RB1779

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1953

Bygningen er beliggende i Prost Hallings vei 20 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

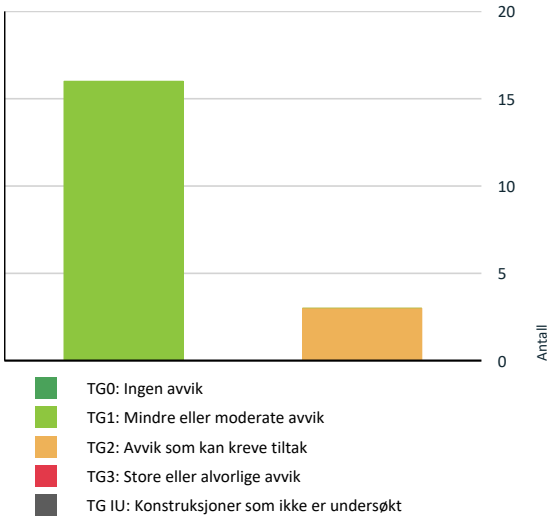
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
Utvidet bad.
Laget åpning mellom entré/stue.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Innglasset balkong	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Prost Hallings vei 20 , 0666 OSLO
Gnr 138 - Bnr 48
0301 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2018.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2018.

TG 2 Innglasset balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-vestvendt innglasset balkong på 7,55 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i stål/betongkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 101 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe svikt i terrassebord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Svikt bør undersøkes og utbedres for å forhindre videre forringelse.
- Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og stort soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1953 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted fra 2018 plassert i stue.

Dette sjekkpunktet inneholder kun vurdering relatert til HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet).

Pipe og ildsteder er ikke testet eller vurdert i denne rapporten. Det er ikke opplyst om feil ved ildsted. Kontakt styre for ytterligere informasjon ang pipeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger: Er det registrert skadedyr eller fuktdrevende insekter i boligen? Det er registrert mus på loft og kjeller.
Takstingeniør: Er det registrert skadedyr eller fuktdrevende insekter i boligen ved befaring: Ikke inne i leiligheten.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2018
Dokumentasjon: Det foreligger beskrivelser og bilder.
Arbeid utført av: Inne og Ute v/ Lars Hagen med underentreprenører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

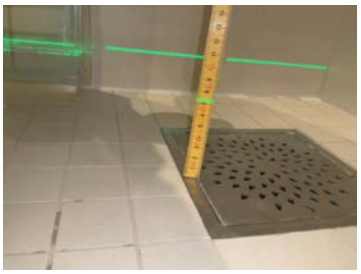
Tettesjikt vegger: Smøremembran
Tettesjikt gulv: Underliggende banemembran.
Det er hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Det er hovedsluk av stål utenfor dusjsonen, sluket fremstår ikke skiftet ved renovering i 2018. Sluket er fra baderomsrenovering i regi av borettslaget utført i ca 2000.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 25 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Hjelpesluk



Hovedsluk

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen med elektrisk avtrekksvifte strider mot borettslagets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved naturlig oppdriftsventil gis tilstandsgrad 2 for naturlig ventilasjon i henhold til NS 3600.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Tilstandsrapport

Hulltaking:
Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Kjøkken.
Synlig konstruksjonsoppbygning: Rupanel, treverk, gips.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Vær klar over at det ikke var mulig med hulltaking mot dusjsonen.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom ventil i yttervegg og spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering i 2018 og skjulte kobberrør fra baderomsrenovering i regi av borettslaget.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap og i luke ved toalett, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerskap



Stoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra kjøkken, baderomsrenovering i 2018 og fra baderomsrenovering utført i regi av borettslaget.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i kjøkkenskap.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja, vannvakt.

Det er begrenset tilgang til tanken, produksjonsår kan derfor ikke undersøkes.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang og inne i leiligheten.
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Ja, det er varmekabler stue/kjøkken og gang + bad. Alt fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Nytt elektrisk anlegg fra 2018.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Se vedlagt dokumentasjon for beskrivelse av utført arbeid.



Sikringsskap



Kursoversikt

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

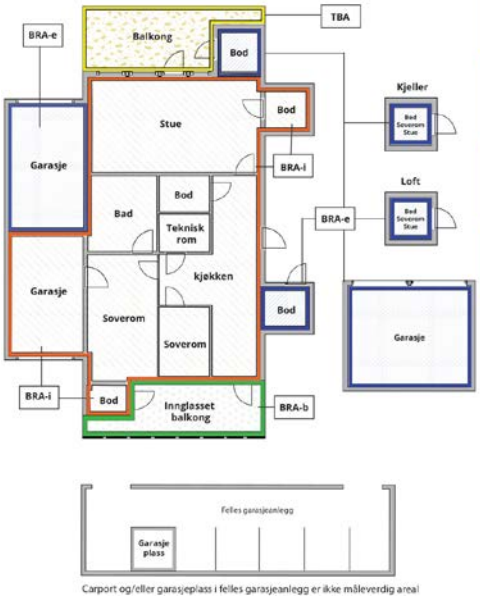
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	68		9	77	
Kjeller		7		7	
Loft		5		5	
SUM	**68**	**12**	**9**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.
Yttervegg mellom innglasset balkong og leilighet er medtatt i BRA-B etter gjeldene måleregler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,50m

Bod på loft med måleverdig areal på 5 kvm. Gulvflate på ca 9 kvm. Bod er merket med: 3131
Bod i kjeller på 4,8 kvm. Bod er merket med: 3131
Bod i kjeller på 1,75 kvm. Bod er merket med: 3131

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
Utvidet bad.
Laget åpning mellom entré/stue.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innglassing av balkong

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Hans Magnus Vethe Hallaråker	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Prost Hallings vei 20

Hjemmelshaver
Teisen Park Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/TEISEN PARK BORETTSLAG	952556819	H0301		Hallaråker Hans Magnus Vethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
447

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Inne og Ute

Byggtjenester for ditt hjem

Rehabilitering av leilighet i Prost Hallingsvei 20, 0666 Oslo.
Arbeidet er utført i perioden oktober til desember 2018.

Eier: Hans Magnus Hallaråker

Utførende:

Inne og Ute v/ Lars Hagen
Rettenveien 4
1466 Strømmen
Tlf 91588838

Rørleggerarbeider:

Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS
Nordstrand Terrasse 58
1170 Oslo
Tlf 90688966

Mur- og flisarbeider:

Aktiv Fliseservice Espen Vinjor
Nåkkves vei 3
0670 Oslo
Tlf 92047951

Gulvmembran på bad:

Fred Olsen
Østbygdaveien 139
3070 Sande i Vestfold
Tlf 95284922

Elektroarbeider: (egen dokumentasjon)

KW Elektro AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm
Tlf 95305129

Arbeid som er utført:

Revet del av vegg mellom stue og kjøkken.
Åpnet mellom stue og gang.
Lukket døråpninger mellom gang og stue/kjøkken.
Montert nytt kjøkken.
Lagt nytt gulv, med varmekabler i stue, kjøkken og gang.

Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad.

Sveisemembran er lagt på gulvet i bad.
Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran.

Sanipex rør-i-rør med fordelerskap.
Grohe innbyggingscisterne for toalett.

Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken.

Servant og servantskap til bad er levert av eier.





Over: Gammelt bad revet.
Under til venstre: Døråpninger lukkes.
Under til høyre: Tak og vegg ved dusj lektes.





Inne og Ute
Rettenveien 4
2010 Strømmen

Tlf: 91588838
Organisasjonsnummer: 991 561 609 MVA
Kontonr. 1310.26.32170





Over: Sveisemembran på gulv.
Under til venstre: Sveisemembran ved sluk.
Under til høyre: Opplegg for dusj og vaskemaskin. Gulv støpt over sveisemembran.





Inne og Ute
Rettenveien 4
2010 Strømmen

Tlf: 91588838
Organisasjonsnummer: 991 561 609 MVA
Kontonr. 1310.26.32170





Over til venstre: Fordelerskap
Over til høyre: Støpt gulv med nedsenket dusjsone.
Under til venstre: Gamle åpninger lukkes, opplegg for servant.
Under til høyre: Membranplater på vegg bak sisterne.





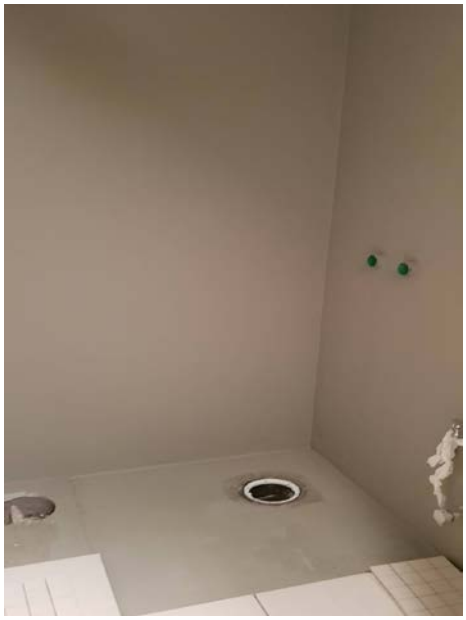
Inne og Ute
Rettenveien 4
2010 Strømmen

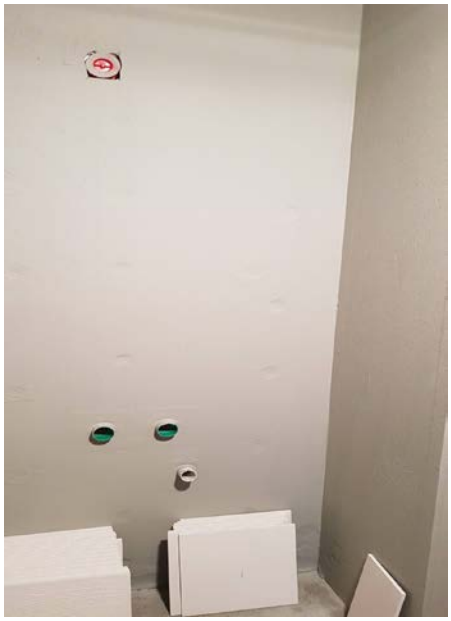
Tlf: 91588838
Organisasjonsnummer: 991 561 609 MVA
Kontonr. 1310.26.32170





Over til venstre: Membranplater på vegg.
Over til høyre: Sisterne på vegg.
Under til venstre: Smøremembran på vegger ved dusj.
Under til høyre: Smøremembran på vegger ved servant.





Inne og Ute
Rettenveien 4
2010 Strømmen

Tlf: 91588838
Organisasjonsnummer: 991 561 609 MVA
Kontonr. 1310.26.32170

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av			
Firma/Navn:	KW Elektro AS		
Kontaktperson:	Thomas Georg Waldvogel		
Adresse:	Postboks 315		
Postnr/Sted:	2051	Lillestrøm	
Telefon:	63878009		
E-post:	info@kwelektro.no		
Organisasjonsnr.:	997 934 636		
Elvirksomhets-ID:	100246		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Hans Magnus Hallaraker		
Kontaktperson:			
Adresse:	Prost Hallingsvei 20		
Postnr/Sted:	0666	OSLO	
Telefon/Mobil:	48088700		48088700
E-post:	hmhallaraker@yahoo.no		
Kundenummer:	109955		

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Hans Magnus Hallaraker			
Adresse:	Prost Hallingsvei 20			
Postnr/Sted	0666	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
17673	22.10.2018	14.12.2018

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400		Utg:	2018	
	☐ Annet		Beskr:		

Bekrivelse/Kommentar

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Bytte ledningsnett i leilighet
Montasje fra nye sikringsskap i gang
Montasje fra kanal i felles areal
Øke kapasitet til 3x50A (etter godskjenning fra hafslund)
Montasje fra overspenningsvern
Montasje fra nye tilførsel til leilighet
Montasje fra nye kurser for :
-kjøkken (5 kurser)
-Kjøleskap (1 kurs , kan velges bort)
-Gulvvarme kjøkken og Stue (1 kurs)
-Stue (1 kurs)
-Bad (1 kurs)
-Gang,Gulvvarme Gang (1 kurs)
-kontor, Mastersove (1 kurse)
Badinstallasjon >/= 5m2 :
-Spotter (4stk, dimming, SGspotter)
-Gulvvarme med termostat
-Avtreksvifter (etter behov)
-Montasje fra IP44 stikk i bad
Montasje fra stikk i forhold til romstørrelse (NEK400:2018)
Montasje fra 3 - 4 spotter i gang (KW serie)
Montasje fra benkestikk (3 stk)
Montasje fra TV uttak med stikk på anvist plass
Montasje fra XComfort lysstyring i alle rom
Tilkobling fra Benkebelysning i kjøkken (levers ikke)
Montasje fra komfyrvakt
Slissing er inkludert i tilbud
Elko-stikk uførelse
Tillegsvalg er listet seperat
OBS!!!:
Arbeidsbeskrivelse er ikke i henhold til aktuelle Regler : NEK400:2018
Tilbud bassert på aktueller regler NEK400:2018

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bjørn Kaiser
Dato:	14.12.2018
Signatur:	

Ansvarlig montør: Tomasz Surma

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5073068
Pinkode	3428
Dokumentdato	11.02.2019
Kontrolldato	11.02.2019
Målernummer	7359992895213875
Inspektør	Alf Brustad
Nettkunde	Hans Magnus Vethe Hallaråker

Hans Magnus Vethe Hallaråker
Prost Hallings vei 20 leil:H0301
0666 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 11.02.2019 i Prost Hallings vei 20, etasje 3, 0666 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5073068.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Alf Brustad
Elsikkerhetsingeniør

Samsvarserklæring

Installasjonssted:	Prost Hallingsvei 20, OSLO	Installatør:	KW Elektro AS	Org.nr.:	997934636
Adresse:	Prost Hallingsvei 20	Kontaktperson:	Bjørn Kaiser	Tlf:	63878009
	0666 OSLO	Adresse:	Vestbygata 55, 2003 Lillestrøm		
Rom/type:					

Innendørs installasjon:

ØS Varmematte

- ☑ Betong
- ☐ ØS Lamiflex
- ☐ Lavtbyggende gulv
- ☐ Annet, spesifiser:
- ☐ På brennbart underlag
- ☐ På ubrennbart underlag

Utendørs installasjon:

Frostsikring rør

- ☐ Asfalt
- ☐ Belegningsstein/heller
- ☐ Betong
- ☐ Fartøy
- ☐ Frostsikring tak/takrenner
- ☐ Utvendig
- ☐ Innvendig

Styring/regulering:

Termostat type: ☑ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningføler ☐ Annet

Frostsikringsstyring type: _____ Snøsmeltestyrings type: _____

Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:

- ☑ Planlegging som eier er informert om
- ☑ Bruk av styring/regulering
- ☑ Monteringsanvisning fulgt
- ☑ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert

Montasjedybde: Overdekning: 35 mm

Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m²	c/c	W/m²	Spenning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
ØS 30-21 16W	400W 24m	400	4,4		96,6	230	126	145

Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):

Før installasjon		*Før innstøping*		*Før tilkopling*	
Resistans Ω	138,8	Resistans Ω	138,9	Resistans Ω	139
Isolasjonstest MΩ	550	Isolasjonstest MΩ	550	Isolasjonstest MΩ	550

Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.

Plassering av varmeenhet er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☑ Foto

☑ Eier og/eller bruker er informert ☑ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Installatør:

Varmesystemet er montert i henhold til Øglænd Systems Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeødende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

Installatør: Tomasz Surma Underskrift:

Dato: 20.11.2018 16:21

8103801C-C622-4791-8D1A-8C90E16B08F8

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673

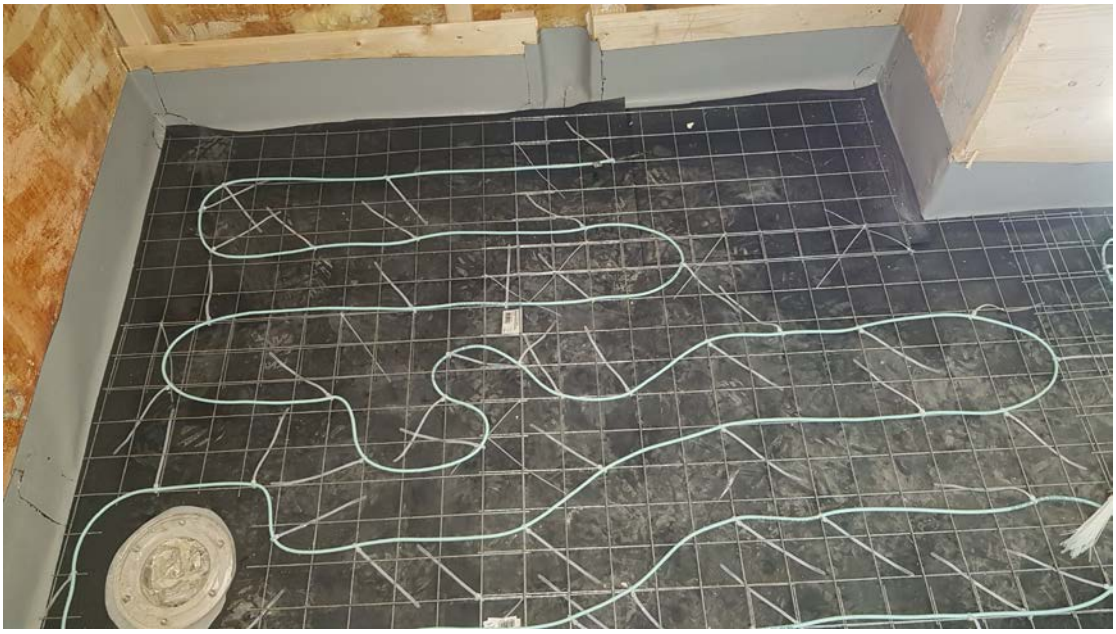


Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: bad"
Spørsmål: Installatør
Filnavn: TempImage.jpg

Samsvarserklæring

Installasjonssted:	Prost Hallingsvei 20, OSLO	Installatør:	KW Elektro AS	Org.nr.:	997934636
Adresse:	Prost Hallingsvei 20	Kontaktperson:	Bjørn Kaiser	Tlf:	63878009
	0666 OSLO	Adresse:	Vestbygata 55, 2003 Lillestrøm		
Rom/type:	Gang				

Innendørs installasjon: ØS Varmematte

- ☐ Betong
- ☐ Lavtbyggende gulv
- ☐ På brennbart underlag
- ☑ ØS Lamiflex
- ☐ Annet, spesifiser:
- ☐ På ubrennbart underlag

Utendørs installasjon: Frostsikring rør

- ☐ Asfalt
- ☐ Fartøy
- ☐ Utvendig
- ☐ Belegningsstein/heller
- ☐ Frostsikring tak/takrenner
- ☐ Innvendig
- ☐ Betong

Styring/regulering:

Termostat type: ☑ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningføler ☐ Annet

Frostsikringsstyring type: inbygt i termostat Snøsmeltestyrings type: _____

Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:

- ☑ Planlegging som eier er informert om
- ☑ Bruk av styring/regulering
- ☑ Monteringsanvisning fulgt
- ☑ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert

Montasjedybde: Overdekning: 15 mm

Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m²	c/c	W/m²	Spenning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
ØS 30-21L 8W	225W 30m	225	4,8		46,8	230	223	259

Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):

Før installasjon		*Før innstøping*		*Før tilkopling*	
Resistans Ω	238	Resistans Ω	238	Resistans Ω	239
Isolasjonstest MΩ	500	Isolasjonstest MΩ	550	Isolasjonstest MΩ	550

Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.

Plassering av varmeenhet er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☑ Foto

☑ Eier og/eller bruker er informert ☑ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Installatør:

Varmesystemet er montert i henhold til Øglænd Systems Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeødende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

Installatør: Tomasz Surma Underskrift:

Dato: 21.11.2018 15:19

8103801C-C622-4791-8D1A-8C90E16B08F8

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: gang"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg

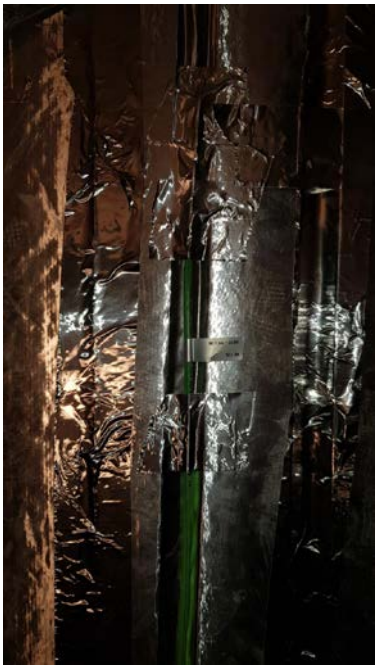


Skjema: "Varme Øglænd Systems: gang"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: gang"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: gang"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg

Samsvarserklæring

Installasjonssted:	Prost Hallingsvei 20, OSLO	Installatør:	KW Elektro AS	Org.nr.:	997934636
Adresse:	Prost Hallingsvei 20	Kontaktperson:	Bjørn Kaiser	Tlf:	63878009
	0666 OSLO	Adresse:	Vestbygata 55, 2003 Lillestrøm		
Rom/type:	Kjøkken				

Innendørs installasjon: ØS Varmematte

- ☐ Betong
- ☐ Lavtbyggende gulv
- ☐ På brennbart underlag
- ☑ ØS Lamiflex
- ☐ Annet, spesifiser:
- ☐ På ubrennbart underlag

Utendørs installasjon: Frostsikring rør

- ☐ Asfalt
- ☐ Fartøy
- ☐ Utvendig
- ☐ Belegningsstein/heller
- ☐ Frostsikring tak/takrenner
- ☐ Innvendig
- ☐ Betong

Styring/regulering:

Termostat type: ☑ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningføler ☐ Annet

Frostsikringsstyring type: inbygt i termostat Snøsmeltestyrings type: _____

Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:

- ☑ Planlegging som eier er informert om
- ☑ Bruk av styring/regulering
- ☑ Monteringsanvisning fulgt
- ☑ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert

Montasjedybde: Overdekning: 15 mm

Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m²	c/c	W/m²	Spenning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
ØS 30-21L 8W	375W 50m	375	7,2		52	230	134	155

Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):

Før installasjon		*Før innstøping*		*Før tilkopling*	
Resistans Ω	144	Resistans Ω	144	Resistans Ω	144,5
Isolasjonstest MΩ	550	Isolasjonstest MΩ	550	Isolasjonstest MΩ	550

Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.

Plassering av varmeenhet er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☑ Foto

☑ Eier og/eller bruker er informert ☑ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Installatør:

Varmesystemet er montert i henhold til Øglænd Systems Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeødende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

Installatør: Tomasz Surma Underskrift:

Dato: 20.11.2018 15:20

8103801C-C622-4791-8D1A-8C90E16B08F8

Bilder tilhørende ordre 17673

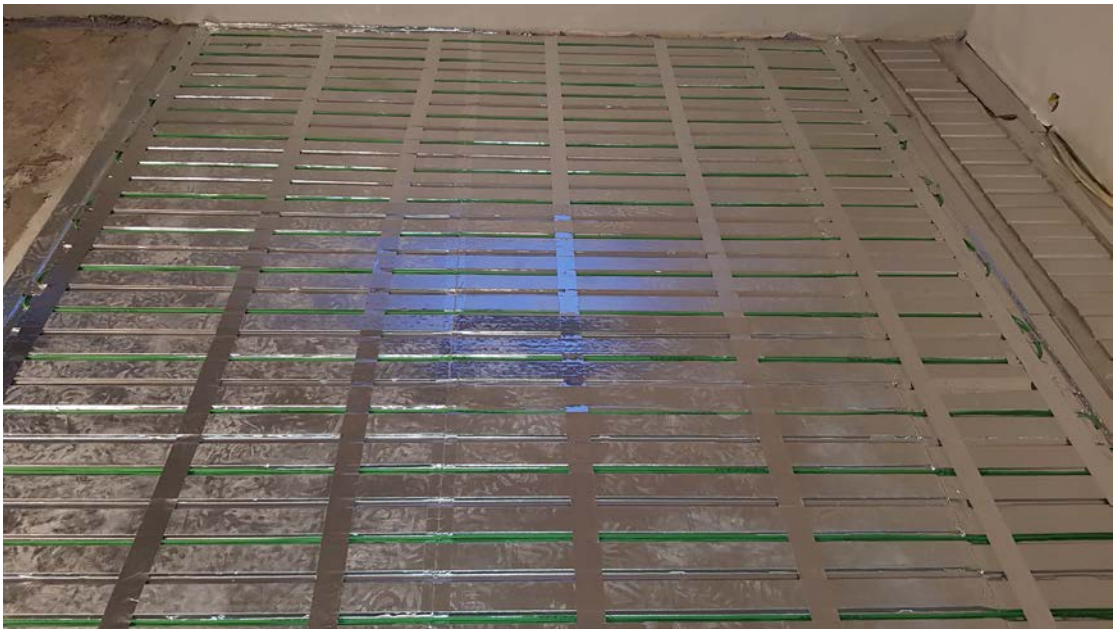


Skjema: "Varme Øglænd Systems: kjøkken"
Spørsmål: Isolasjonstest (MOhm)
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: kjøkken"
Spørsmål: Isolasjonstest (MOhm)
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: kjøkken"
Spørsmål: Isolasjonstest (MOhm)
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: kjøkken"
Spørsmål: Isolasjonstest (MOhm)
Filnavn: TempImage.jpg

Samsvarserklæring

Installasjonssted:	Prost Hallingsvei 20, OSLO	Installatør:	KW Elektro AS	Org.nr.:	997934636
Adresse:	Prost Hallingsvei 20	Kontaktperson:	Bjørn Kaiser	Tlf:	63878009
	0666 OSLO	Adresse:	Vestbygata 55, 2003 Lillestrøm		
Rom/type:	Stue				

Innendørs installasjon: ØS Varmematte

- ☐ Betong
- ☐ Lavtbyggende gulv
- ☐ På brennbart underlag
- ☑ ØS Lamiflex
- ☐ Annet, spesifiser:
- ☐ På ubrennbart underlag

Utendørs installasjon: Frostsikring rør

- ☐ Asfalt
- ☐ Fartøy
- ☐ Utvendig
- ☐ Belegningsstein/heller
- ☐ Frostsikring tak/takrenner
- ☐ Innvendig
- ☐ Betong

Styring/regulering:

Termostat type: ☑ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningføler ☐ Annet

Frostsikringsstyring type: Inbygt i termostat Snøsmeltestyrings type: _____

Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:

- ☑ Planlegging som eier er informert om
- ☑ Bruk av styring/regulering
- ☑ Monteringsanvisning fulgt
- ☑ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert

Montasjedybde: Overdekning: 15 mm

Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m²	c/c	W/m²	Spenning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
ØS 30-21L 8W	1015W 135m	1015	21		48,3	230	50	58

Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):

Før installasjon		*Før innstøping*		*Før tilkopling*	
Resistans Ω	53,5	Resistans Ω	53,4	Resistans Ω	55
Isolasjonstest MΩ	500	Isolasjonstest MΩ	500	Isolasjonstest MΩ	500

Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.

Plassering av varmeenhet er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☑ Foto

☑ Eier og/eller bruker er informert ☑ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Installatør:

Varmesystemet er montert i henhold til Øglænd Systems Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeødende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

Installatør: Tomasz Surma Underskrift:

Dato: 21.11.2018 14:05

8103801C-C622-4791-8D1A-8C90E16B08F8

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673

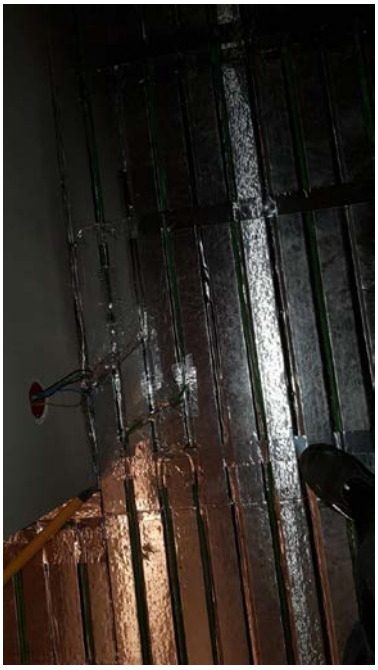


Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Eier og/eller bruker er informert
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Installasjonssted
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673

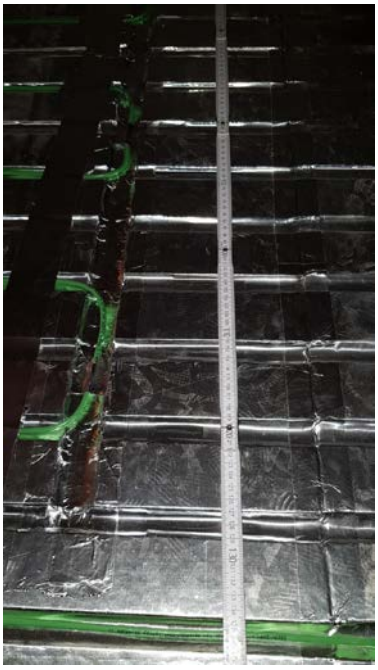


Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Installasjonssted
Filnavn: TempImage.jpg

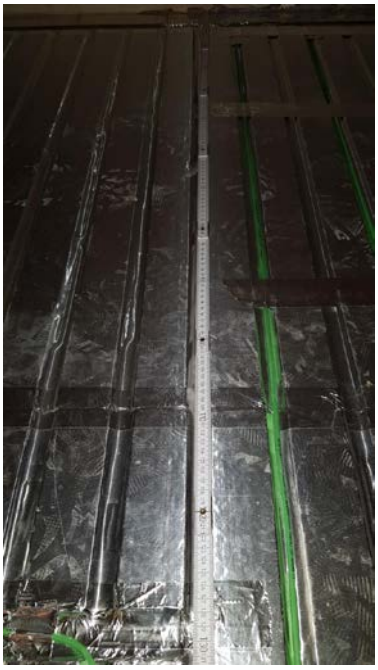


Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Installasjonssted
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673

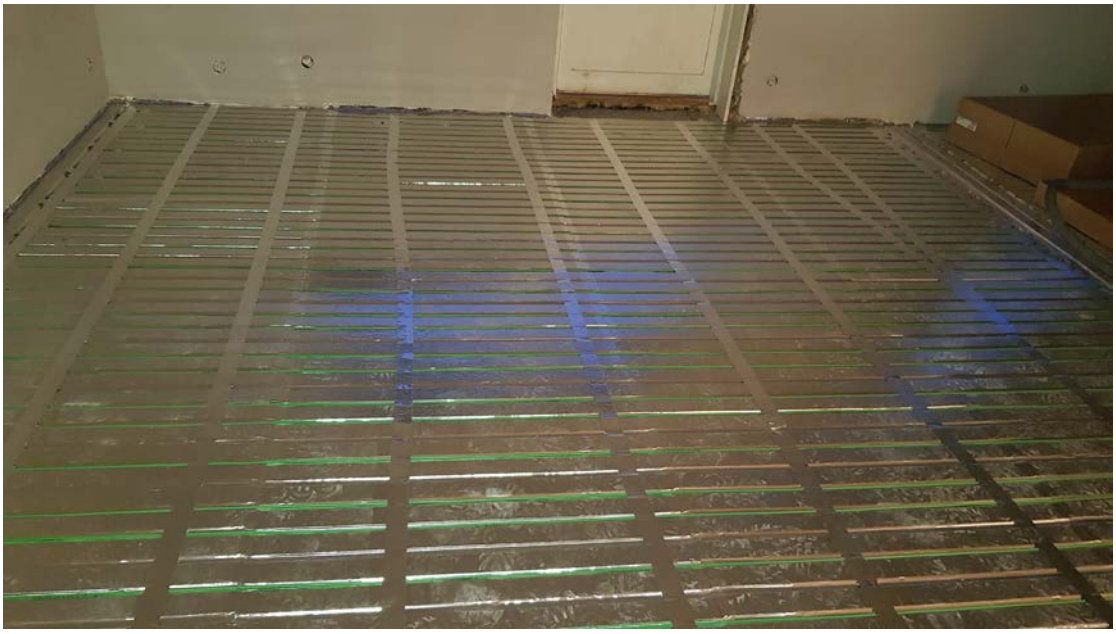


Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Installasjonssted
Filnavn: TempImage.jpg



Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Installasjonssted
Filnavn: TempImage.jpg

Bilder tilhørende ordre 17673



Skjema: "Varme Øglænd Systems: stue"
Spørsmål: Installasjonssted
Filnavn: TempImage.jpg



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Hallaråker, Magnus H Vethe
16.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Hans Magnus Vethe Hallaråker

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Prost Hallings vei 20
0666 OSLO

0301-138/48/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018 Rørleggerarbeider: Revet del av vegg mellom stue og kjøkken. Åpnet mellom stue og gang. Lukket døråpninger mellom gang og stue/kjøkken. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv, med varmekabler i stue, kjøkken og gang. Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad. Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran. Sanipex rør-i-rør med fordelerskap. Grohe innbyggingscisterne for toalett. Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken. Servant og servantskap til bad er levert av eier.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Aktiv Fliseservice Espen Vinjor

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018 Mur- og flisarbeider: Revet del av vegg mellom stue og kjøkken. Åpnet mellom stue og gang. Lukket døråpninger mellom gang og stue/kjøkken. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv, med varmekabler i stue, kjøkken og gang. Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad. Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran. Sanipex rør-i-rør med fordelerskap. Grohe innbyggingscisterne for toalett. Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken. Servant og servantskap til bad er levert av eier.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Fred Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018 Gulvmembran på bad: Revet del av vegg mellom stue og kjøkken. Åpnet mellom stue og gang. Lukket døråpninger mellom gang og stue /kjøkken. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv, med varmekabler i stue, kjøkken og gang. Revet gammelt bad, og bygget opp nytt bad. Sveisemembran er lagt på gulvet i bad. Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran. Sanipex rør-i-rør med fordelerskap. Grohe innbyggingscisterne for toalett. Water-Guard elektronisk vannstoppventil er montert på kjøkken. Servant og servantskap til bad er levert av eier.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: KW Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele leiligheten. Ferdig desember 2018

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Inne og Ute v/ Lars Hagen

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av leilighet. Utførende part.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sveisemembran er lagt på gulvet i bad.
Vegger kledd med Tetti våtromsplater og smøremembran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Lekkasje ved verandadør. Fuktskade fra 2019 som har stagnert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det er oppdaget mus på loft og kjeller (fellesareal). Borettslaget har satt opp tiltak

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Borettslag har satt opp
   feller.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Bryter på kjøkkenvifte er knukket og reparert med lim.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Limt bryter

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Nordisk Mur og Betong AS

   Beskrivelse av arbeidet: montering av ildsted i leilighet

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: KW Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte ledningsnett i leilighet Montasje fra nye sikringsskap i gang Montasje fra kanal i felles areal Øke kapasitet til 3x50A (etter godskjenning fra hafslund) Montasje fra overspenningsvern Montasje fra nye tilførsel til leilighet Montasje fra nye kurser for : -kjøkken (5 kurser) -Kjøleskap (1 kurs , kan velges bort) -Gulvvarme kjøkken og Stue (1 kurs) -Stue (1 kurs) -Bad (1 kurs) -Gang,Gulvvarme Gang (1 kurs) -kontor, Mastersove (1 kurse) Badinstallasjon >/= 5m2 : -Spotter (4stk, dimming, SGspotter) -Gulvvarme med termostat -Avtreksvifter (etter behov) -Montasje fra IP44 stikk i bad Montasje fra stikk i forhold til romstørrelse (NEK400:2018) Montasje fra 3 - 4 spotter i gang (KW serie) Montasje fra benkestikk (3 stk) Montasje fra TV uttak med stikk på anvist plass Montasje fra XComfort lysstyring i alle rom Tilkobling fra Benkebelysning i kjøkken (levers ikke) Montasje fra komfyrvakt Slissing Elko-stikk uførelse

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Innglasset veranda i 2025. Trenger ingen godkjenning fra det jeg vet. Firma: Lumon.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Økern v/Camilla Stavø
Lørenfaret 1, 0585 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6047260249 . Vår ref.: 0053-1-3131 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952556819
Andelseier:	Hallaråker, Hans Magnus Vethe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3131
Adresse:	Prost Hallings Vei 20, 0666 OSLO
Andelsnummer:	447
Gnr.	138
Bnr.	48

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2241028.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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/.
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. 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:	4,06%
Restsaldo	5 109 145,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031285

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 235 579,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927034292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	31 910 238,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 759,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	468,00	
Trappevask	155,00	
Felleskostnader	4 121,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	403,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 551,-
Annen formue:	29 581,-
Gjeld:	83 182,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461203 9
Restsaldo:	10 167,02
Kapitalkostnader:	842,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031285
Restsaldo:	4 450,68
Kapitalkostnader:	272,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927034292
Restsaldo:	63 511,47
Kapitalkostnader:	447,51
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 129,17,-, pr. dags dato.

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

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)

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 092221155557572601155

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 092221155557572601155

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 092221155557572601155

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**

Document ID 09222115557572601155

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 092221155557572601155

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 092221155557572601155

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 092221155575726011555

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 092221155557572601155

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 092221155557572601155

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 2026 for TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 208.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorarer

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

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

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 702.675.

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

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

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

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

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

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

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

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

I fjor ble det vedtatt et prosjekthonorar på 150.000 kr.

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

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

7. Fastsettelse av honorar til valgkomitè

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar honorar på kroner 36 000 til valgkomiteen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

§ 4 Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

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

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

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

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar styrets ønsket innføring av husordensregel § 4
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

Gammel tekst, nåværende husordensregel §11 punkt 6

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **166**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

Foreslått ordlyd for ny § 5 – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å innføre ny § 5 i vedtektene – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Christian Kringstad Kielland, Klosterheimveien 11

Jeg har følgende forslag til sak til behandling på årsmøtet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Anna Hægland, Spektrumveien 2

Gjentagende lekkasjer inn i innglasset balkong som følge av tett sluk/drenering og oversvømmelse. - Vann blir liggende på det flate taket og øker risiko for fuktskader og unødvendig overbelastning på takkonstruksjon.
- Ikke mulig for andelseiere å selv kunne gjennomføre jevnlig vedlikehold eller inspeksjon av vannmengde til enhver tid(må ha lift for å Få visuell oversikt) - Nåværende forebyggende tiltak i form av duefangere fremstår ikke tilstrekkelig, disse beskytter heller ikke mot løvavfall eller annet som tilstopper drenering. - Uvisst om det foreligger risikovurdering/forsterket tiltak (hyppigere inspeksjoner av drenering og vedlikehold) i borettslaget

Dokument-ID 09222115557577443533 Signert PJS, OvfTpMGW

knyttet til balkongene med flatt tak. Flate tak uten helling er i seg selv en risikofaktor som krever større grad av velfungerende dreneringssystem, jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge skader som følge av fukt, vannlekkasje og overbelastning. Vi har også tilleggsrisiko i form av mye fugler og trær. I et fremtidsperspektiv vil økende ekstremvær også medføre økt risiko. Ønsker å få utredet mulighet for tak med helling på balkonger med flatt tak, om dette ikke er mulig så er det ønskelig å få utredet bedre forebyggende og fortsterkende tiltak. Tror dette på sikt vil kunne spare både borettslaget, vaktmester, byggteknisk ansvarlig og den enkelte andelseier for ekstra og unødvendig arbeid, belastning og kostnader.

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

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

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

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

Vedtak som fattes av årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen tekniske vurderinger og vedlikeholdstiltak ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men bør håndteres gjennom den løpende forvaltningen av bygningene. Styret arbeider allerede med saken og vil følge den opp uavhengig av årsmøtets behandling av forslaget.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **139**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Sigmund Andre Gjengedal, Klosterheimveien 9

Følgende ønskes behandlet til årsmøtet.

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

- Utsynet fra leilighetene er i praksis gjengrodd.
-

Solforholdene på ettermiddagen forsvinner allerede rundt 17:30 fordi trekronene skygger. Den kunne vært der til 21:00

- Området fremstår lite vedlikeholdt på grunn av trærnes størrelse og utbredelse.
- Reduser både bokvalitet og verdien av leilighetene våre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **132**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Sebastian Andrzej Kowlczyk, Prost Hallings vei 12

Det oppleves i dag betydelige støyproblemer i byggets felles trappeoppganger. Trappeoppgangen er et fellesareal, men ikke alle beboere viser tilstrekkelig hensyn. Det forekommer høy lyd, løping, banking og slag

mot rekkverk, noe som skaper ubehag for beboerne. I tillegg er inngangsdørene svært tynne, og lyd fra trappeoppgangen trenger lett inn i leilighetene. Dette fører til at vanlig aktivitet i fellesarealene oppleves som sjenerende støy inne i boligene. Støyen påvirker bokvaliteten negativt og kan være til sjenanse både på dag- og kveldstid.

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

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

Styrets innstilling
Styrets vurdering og anbefaling

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **135**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Semah Kasim, Teisenveien 22

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

Lag en kort og god redegjørelse for saken:
Badene ble rehabilitert i regi av borettslaget på 1990-tallet og senere har noen andelseiere valgt å renovere selv. Når badene har normal levetid på ca. 20 år har det ikke kommet frem om dette er noe som skal utføres

i fellesskap eller individuelt. Når badene er mellom 25-30 år slik de er per i dag hos noen, er det aktuelt å ta stilling til dette i fellesskap.

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

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **139**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Fremmet av: Vigdis Solheim, Klosterheimveien 9

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Fremmet av: Bjørnar Bjørit, Klosterheimveien 12

Begynn med fysiske årsmøter igjen

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

Styrets innstilling
Styrets vurdering og anbefaling

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

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

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

- **2019 (fysisk):** 66 deltakere
- **2020 (digitalt):** 223 deltakere (Kovid)
- **2021 (digitalt):** 136 deltakere (Kovid)
- **2022 (fysisk):** 70 deltakere
- **2023 (digitalt):** 172 deltaker
- **2024 (digitalt):** 234 deltakere
- **2025 (digitalt)**: 201 deltakere.

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

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

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

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **134**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

Løsningen fra EnvironmentBox består av isolerte moduler tilpasset helårsbruk, med varme, ventilasjon og drenering, og vurderes som godt egnet for trygg lagring og lading av elsykler. Modulene har kapasitet til opptil 20 sykler per enhet og kan tilpasses ulike sykkeltyper, herunder barnevogner og longtailelsykler. De er

konstruert for norske klimaforhold, har robuste materialer med lang levetid og krever begrenset vedlikehold. Videre leveres modulene med sedumtak, som bidrar til overvannshåndtering og et grønnere uttrykk, og kan ved behov flyttes internt i borettslaget dersom bruken eller behovene endrer seg over tid.

Styret har også vurdert løsningen fra Bikeloop, som er appstyrt og modulbasert, og vurderes som hensiktsmessig for korttidsparkering og større mobilitetsknutepunkt. Denne løsningen vurderes imidlertid som mindre egnet for borettslagets behov, blant annet på grunn av lavere isolasjonsgrad, krav om løpende lisenskostnader per modul og mindre fleksibilitet i drift og administrasjon.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **92**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ber derfor årsmøtet om:

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

Fremmet av: Semhar Abraham, Klosterheimveien 16

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

Dokument-ID 092221155575774435 33 Signert PJS, OvfTpMGW

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **115**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Forslag om å opprette stilling som driftsleder

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

2. Borettslagets omfang (kort)
Borettslaget består av:

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

Det vises til styrets beretning for en nærmere oversikt.

3. Identifiserte utfordringer
Styret har særlig pekt på følgende:

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

4. Vurderte driftsmodeller

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

Denne modellen innebærer typisk:

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

Styrets vurdering:

- løser i liten grad behovet for operativ oppfølging
- mangler normalt lokalkunnskap

- kostbare tjenester (typisk kr. 1.500–2.000 per time)

Styret vurderer at modellen ikke i tilstrekkelig grad adresserer hovedutfordringen.

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

Styrets vurdering:

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

Styret vurderer at dette alternativet ikke dekker behovet.

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

Stillingen vil:

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

Rollen vil typisk omfatte:

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

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

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

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

Styret legger opp til:

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

Dokument-ID 09222115557577443533 Signert PJS, OvfTpMGW

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

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

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

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

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

- opprette en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
- gjennomføre ansettelse

Herunder fastsette:

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Valg av tillitsvalgte

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

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

Øvrige kandidater er foreslått, men ikke innstilt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Bruun (124 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jens Thrane Agersborg (101 stemmer)
Wenche Marie Sørensen (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Margrethe Fredheim
Khadya Khalil
Thomas Nilsen Bjerkestrand
Wenche Marie Sørensen
Casper Tennes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Khadya Khalil (106 stemmer)
Thomas Nilsen Bjerkestrand (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Khadya Khalil
Thomas Nilsen Bjerkestrand

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Thrane Agersborg (129 stemmer)
Wenche Marie Sørensen (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ermin Mehovic (128 stemmer)
Jostein Nissen Meyer (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ermin Mehovic
Jostein Nissen Meyer

24. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Semhar Abraham (Gjenvalg) (120 stemmer)
Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg) (128 stemmer)
Casper Tennes (Ny) (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Semhar Abraham (Gjenvalg)
Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg)
Casper Tennes (Ny)

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler for Teisen Park borettslag

Vedtatt på generalforsamling 22.5.2014, endret på generalforsamling 22.5.2017, 08.06.2020, 01.06.2022, 22.05.2023, 12.05.2025, 04.05.2026.

§ 1. GENERELL INFORMASJON

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

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

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

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

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

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

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

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

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

§ 3. KJELLER, OPPGANGSROM, LOFT OG BALKONGER

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

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

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

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

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

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

§ 4 SKADEDYR, RENHOLD OG HYGENISKE FORHOLD

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

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

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

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

§ 5. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

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

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

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

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

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

§ 6. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

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

§ 7. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

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

§ 8. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

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

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

§ 9. LUFTING

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

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

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

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

§ 10. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

§ 11. DYREHOLD

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

2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

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

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

§ 12. VVS OG ELEKTRO

1) Det må ikke kastes avispapir, sanitetsbind, filler og lignende i toalettene som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettpapir. Skader som oppstår på grunn av uvettig adferd, tilfaller andelseieren. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås. Ifølge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøremembran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet / kjellerrom. Alle leiligheter i Teisen Park Borettslag har membran på gulvet. Ikke alle bad har membran på vegg.

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

3) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

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

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

§ 13. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

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

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

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

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

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

§ 14. PARKERING

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

§ 15. VAKTMESTER

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

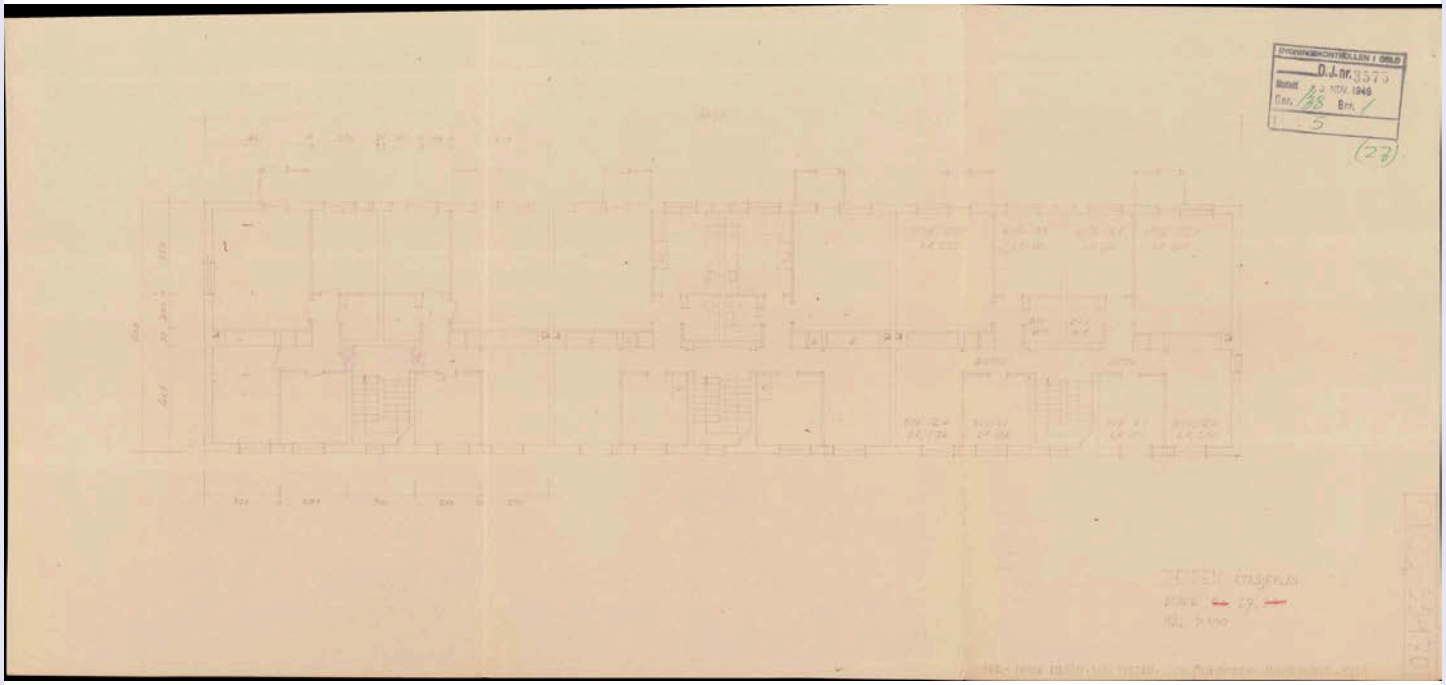
§ 16. STYRET

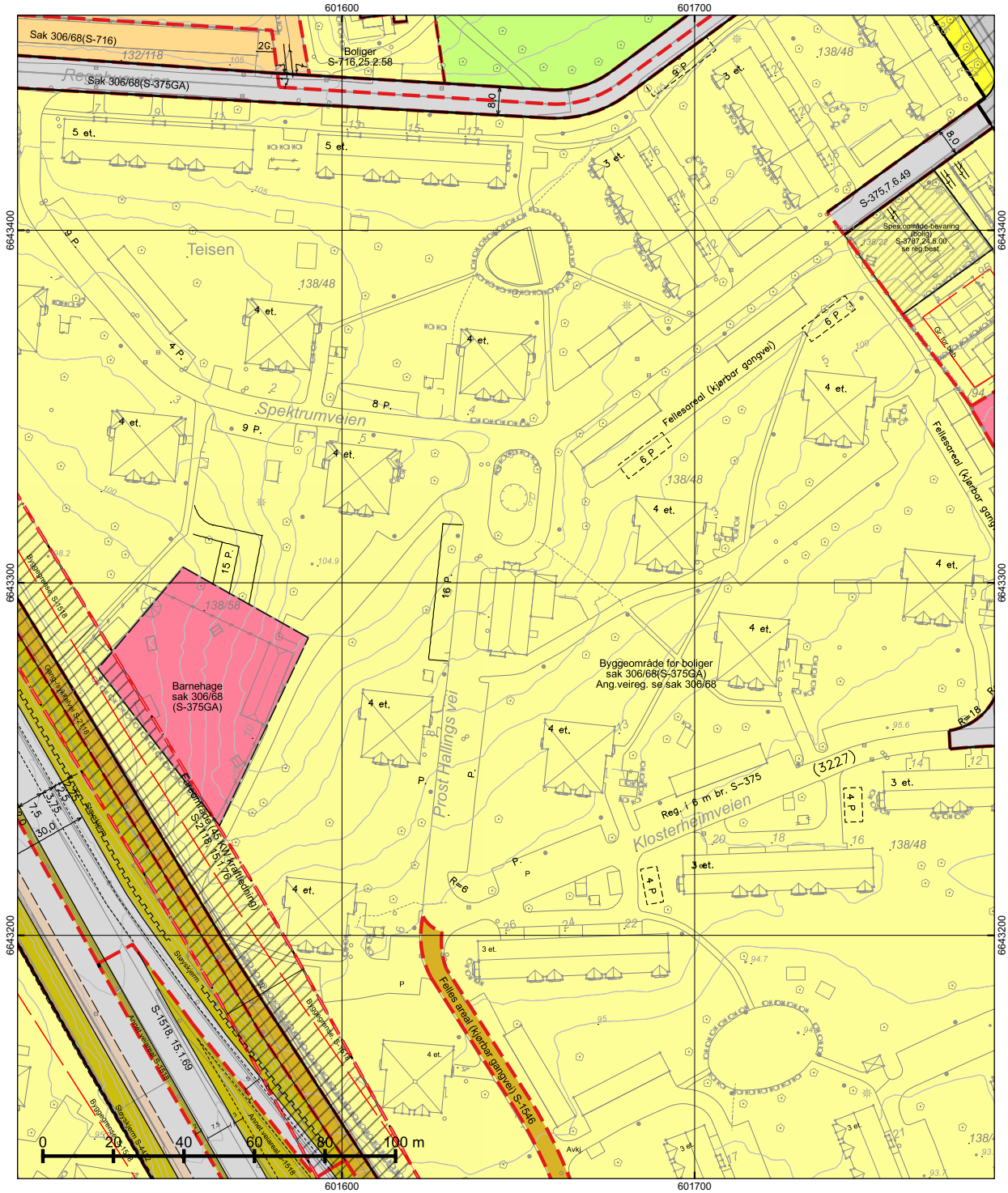
Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikte at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husorden bestemmelser.

§ 17. FELLES ANSVAR

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163517/ 86540517

Deres ref.:

Adresse: Prost Hallings vei 20

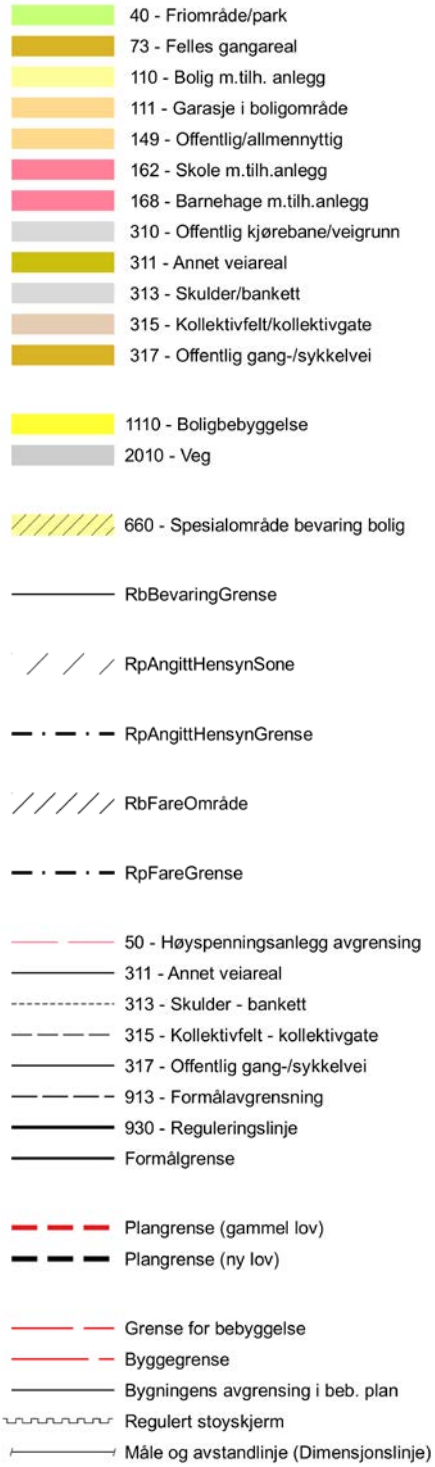
Kommentar:

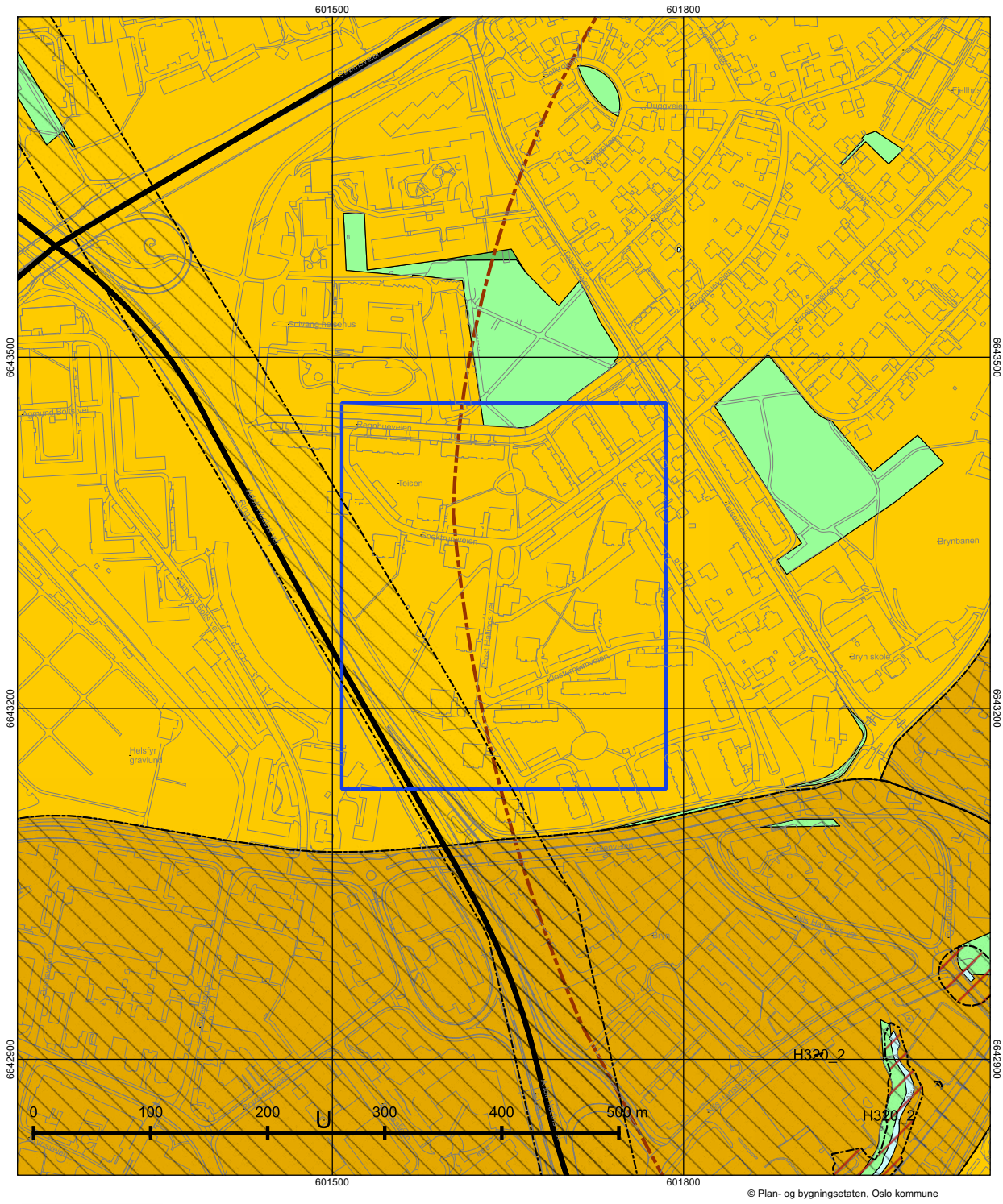
Gnr/Bnr: 138/48

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: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163517/86540517
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

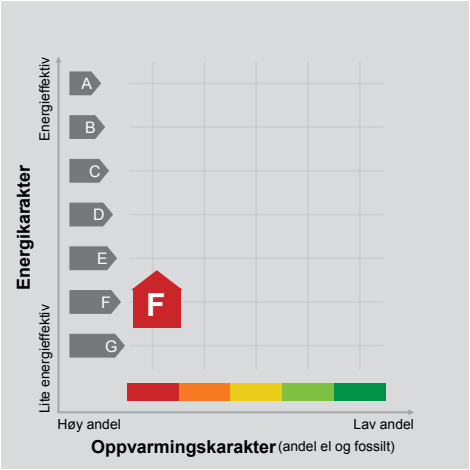
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Teisen Borettslag-3124-3125-3126-3127-3130-3131-3132-3133-3136-3137-3138-3139-3214
Antall registrerte enheter	13
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81293880
Merkenummer	Energiattest-2025-197561
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (13)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Teisenveien 23	81293880	H0301	0	0	455
Prost Hallings vei 14	81293856	H0301	0	0	441
Prost Hallings vei 22	81293872	H0301	0	0	449
Teisenveien 27	81293880	H0301	0	0	452
Prost Hallings vei 20	81293872	H0301	0	0	447
Teisenveien 25	81293880	H0301	0	0	453
Prost Hallings vei 16	81293856	H0301	0	0	443
Teisenveien 25	81293880	H0302	0	0	454
Prost Hallings vei 18	81293872	H0302	0	0	446
Prost Hallings vei 20	81293872	H0302	0	0	448
Prost Hallings vei 24	80294557	H0302	0	0	458
Prost Hallings vei 12	81293856	H0302	0	0	440
Prost Hallings vei 14	81293856	H0302	0	0	442

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	83 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	198 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,56 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	138,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	207,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 674 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	226,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 411 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	226,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 674 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 674 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 674 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Prost Hallings vei 20, 0666 OSLO
Gnr 138, bnr 48, , andelsnr. 447 i Teisen Park Borettslag med orgnr.: 952556819 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6047260249

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6047260249
Sist oppdatert 19.10.2026

Oliver Pettersen
eiendomsmegler

Telefon: 948 59 284
E-post: oliver.pettersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet