PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

PROST HALLINGS VEI 4

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

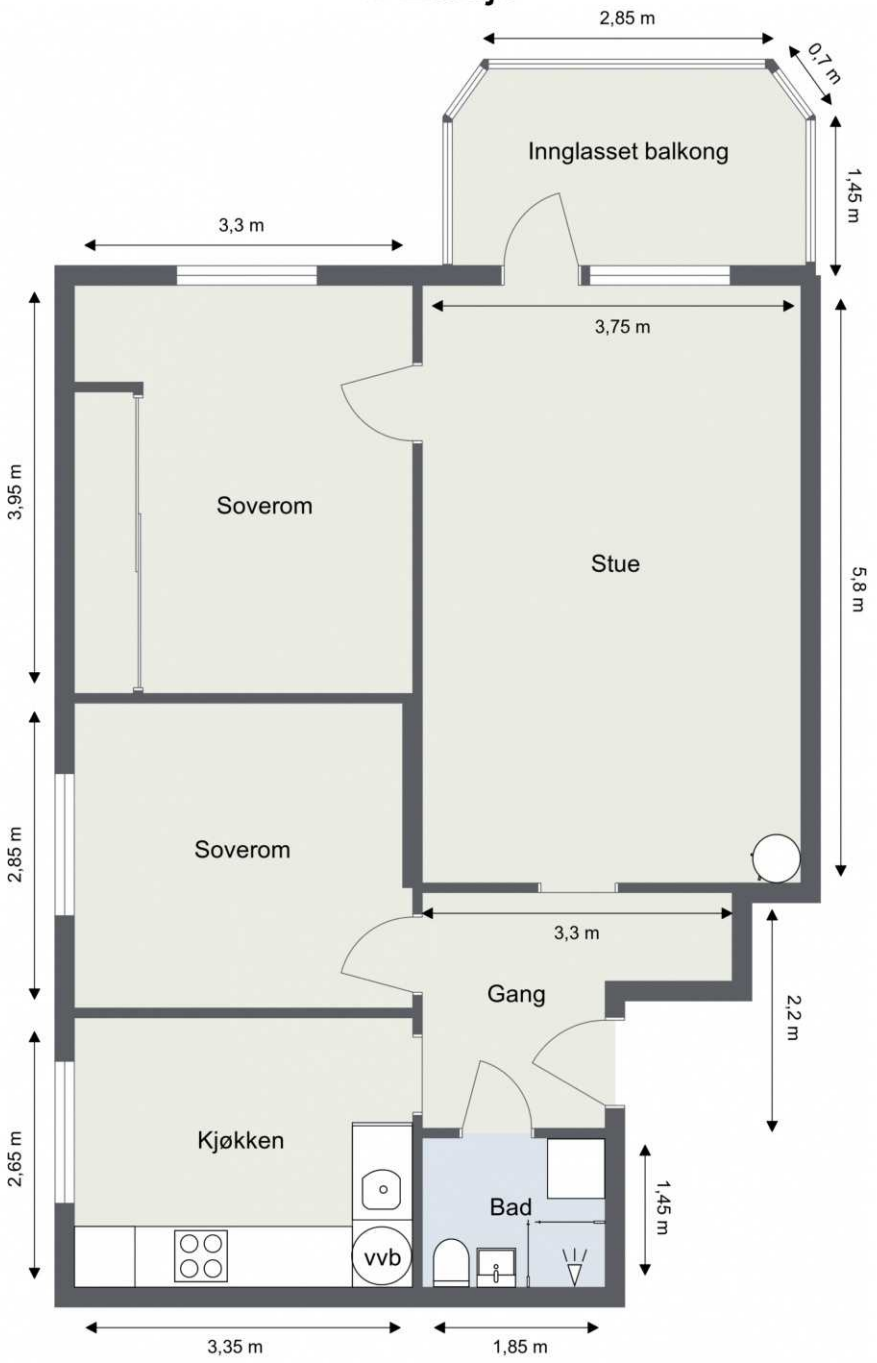
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Prost Hallings vei 4

4. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 4 etasje.
Prost Hallings vei 4
0666 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 07/04/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:138, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Line Joten Solvang og Johannes Fosse Solvang.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	474
Byggeår:	1952
Tomt:	99.627 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Line Joten Solvang.
Befaringsdato:	03.04.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Parkmessig opparbeidet tomt med store grøntarealer, busker, trær, blomster, benker, sittegrupper og lekearealer.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasjer.
Støpt armert betongsåle, antatt fundamentert til komprimerte masser.
Grunnmur av pusset betong.
Bærende vegg og etasjeskillere konstruksjoner i betong.
Fasadene er av tegstein og panel. fasader.
Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein, kun besiktiget fra bakke nivå.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet. Vedovn og elektriske panelovner.
Lagring: loft og kjellerbod. Begge er merket 4053.
Parkering: ingen medfølger. Kan leies etter venteliste.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling med kamera.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte overflater.
Tak: nedsenket slett, malt plate himling på badet. Nedsenket himling av panel med innfelt downlights på kjøkkenet og i gangen. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 3- stavs parkett.
Store deler av leiligheten har profilert listverk ved karmer, gulv og tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2021 2021 Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og
utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.
2018 2021 Utskifting av alle vinduer og balkongdører.
2019 2019 Installasjon av fibernett.
2017 2018 Filming av alle pipeløp.
2017 2018 Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.
2014 2016 Oppgradering, og asfaltering av stikkveier.
2012 2012 Utbedring av tak og tetting av piper. Rens av ventilasjonskanaler.
1997 2005 Utskifting av VVS-røropplegg i alle oppgangene.
1994 1996 Total fasade rehabilitering.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4 etasje	64		9		64	0
Loft og kjellerboder		6				
SUM BYGNING	64	6	9		64	0
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

Loft og kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loftsboden har ikke målbart areal. Gulvareal er målt til ca 15 m².
Fellse sykkelrom ved inngangen til blokken.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

07/04/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Frittstående servant med 1- greps blandebatteri.
Fritthengt overskap med slette fronter.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Soilrør og sluk er byttet i regi av borettslaget i ca 2000 og oppgradering med nye fliser og innredning av tidligere eiere i 2015.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon og informasjonen er hentet fra tidligere salgsoppgave.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
En av dusjdørene er løs fra karm.
Avflasset folie og fuktskjolder på døren.
Dette skyldes normalt svak ventilasjon/avtrekk.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 400 mm x 400 mm fliser.

Merknader: Ikke kontrollert under vaskemaskinen.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Plast sluk med vannlås.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Sluket ligger for nærme vegg ihht dagens forskrifter. Se bilde over.
Det er målt 17 cm fra vegg til senter sluk. Minimum avstand ved denne type sluk, skal være 30 cm.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Stål vask med skyllekum og avrenningsplate.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Merknader: Ny ventilator er montert og fronter er pusset/malt etter befaringen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av massiv tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 12 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.35 m.
gang - 2.38 m.
kjøkken - 2-40 m.
soverom - 2.48 og 2.52 m.
stue - 2.49 m.

Merknader:
Utover dette fremstår overflatene uten merkbare skader eller slitasje utover normalt ihht alder.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass, antatt lydisolerte. Datostemplet 2019.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og Kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

Merknader: Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvendt innglasset balkong på 7.2 m², innvendige mål.
Utdraget betong og stålkonstruksjon.
Det er lagt treheller på gulvet.
Rekkverks ramme av stål, kledd med plater under innglasset del.
Sal takkonstruksjon tekket med takstein og deler med glass.
Enkel stikkontakt på veggen.

Merknader: Det er målt 9 m² inkl vegg mot stue og 7.2 m² utvendig på balkongen.
Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter.
Utover dette er balkongen kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2000 og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert, men ikke funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC. Se bilde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av stål og rør i rørsystem.
Hovedstoppekranen er plassert bak inspeksjonsluke på badet.
Synlige avløpsrør av plast.

Merknader: Hovedstoppekranen har vanskelig fremkommelighet og lot seg ikke teste under befaringen. Se bilde over.
Det er fremlagt ferdigattest, datert 15.08.2003 på rehabilitering av solirør og sluk i regi av borettslaget.
Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på ca 110 liter er plassert skjult bak skapskrog på kjøkkenet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ikke mulig å kontrollere berederen fullstendig pga plassering.
Berederen er ikke lekkasjesikret ihht dagens forskrifter.
Benkeberedere har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i 2012.

Det var rengjort i 2012.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Oppdriftsventilasjon og tilluftsspalte under døren på badet.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av yttervegg på kjøkkenet. Se bilde over.

Merknader: Avtrekksventilasjonen på badet tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.
Det er utført ventilasjonsrens i regi av borettslaget i 2012.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 kurser.
Jordfeilvarsler.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på bytte av termostat til varme i badegulvet.
Det anbefales alltid en generell kontroll av anlegg som er av noe eldre dato.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket ligger for nærme veggen ihht dagens forskrifter og normer. Manglende dokumentasjon.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Gjenstående brukstid på innredningen.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Vanskelig fremkommelighet til hovedstoppekranen.
6.2	Varmtvannsbereder
	Manglende lekkasjesikring ihht dagens krav og forskrifter.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på badet iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250083

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Joten Solvang	Johannes Fosse Solvang

Gateadresse
Prost Hallings vei 4

Poststed	Postnr
OSLO	0666

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250083

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifting av varmekabler på badet (2022)

Arbeid utført av: MTek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har ladeparkering

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250083

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250083

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250083

E-Signing validated

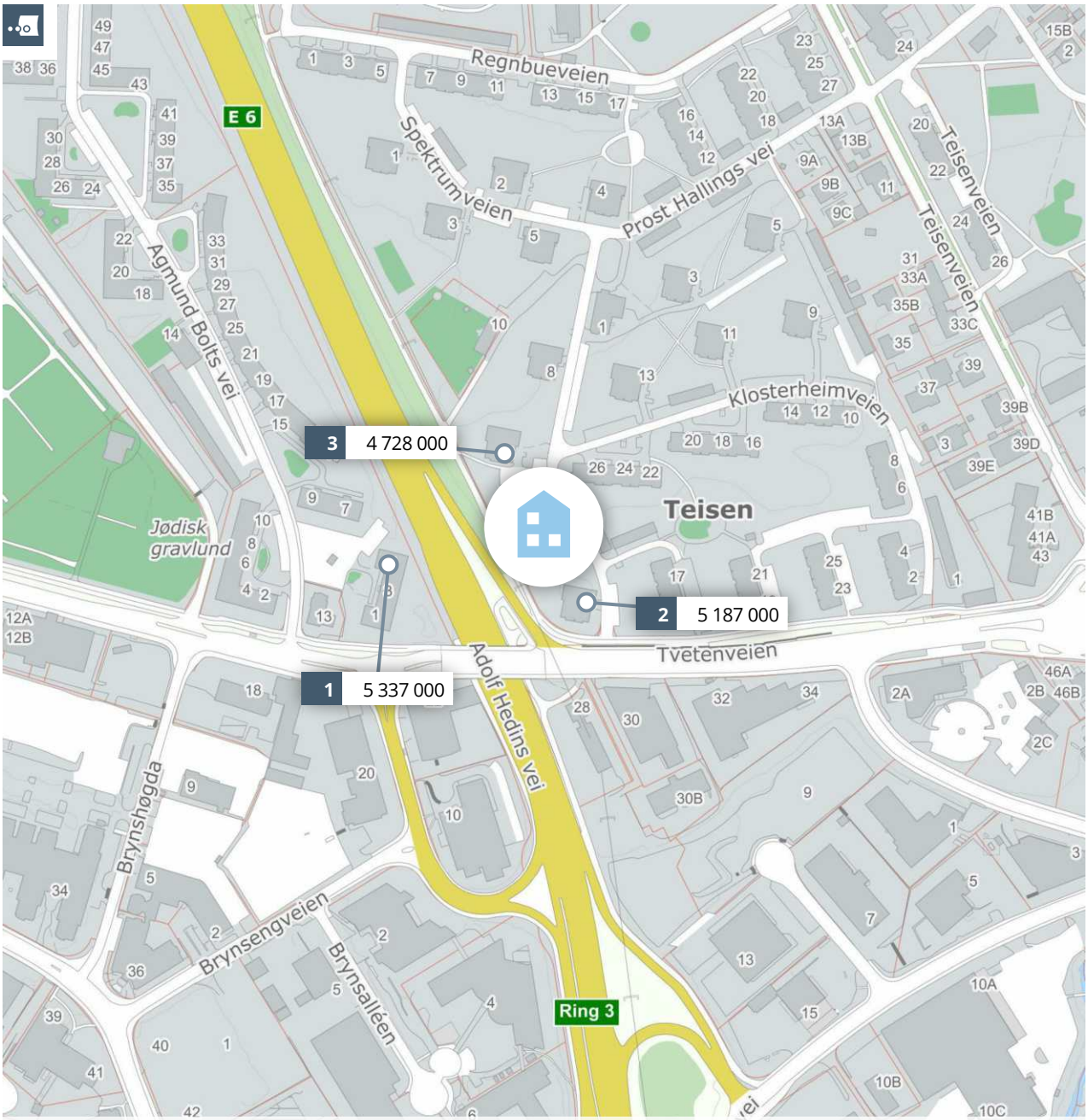
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Joten Solvang	a000efe3016f81220783793adadb6c57c24f089d	12.04.2025 19:58:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Fosse Solvang	d894d9d1350cddf50e01e557f9b05838dee6024f	12.04.2025 19:57:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250083

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

PROST HALLINGS VEI 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 18.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prost Hallings vei 4, 0666 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 138 BNR 48 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TEISEN

Verdivurdert til

4 650 000

87 224	4 737 224	74 019
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	4 581
Formue	23 360
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

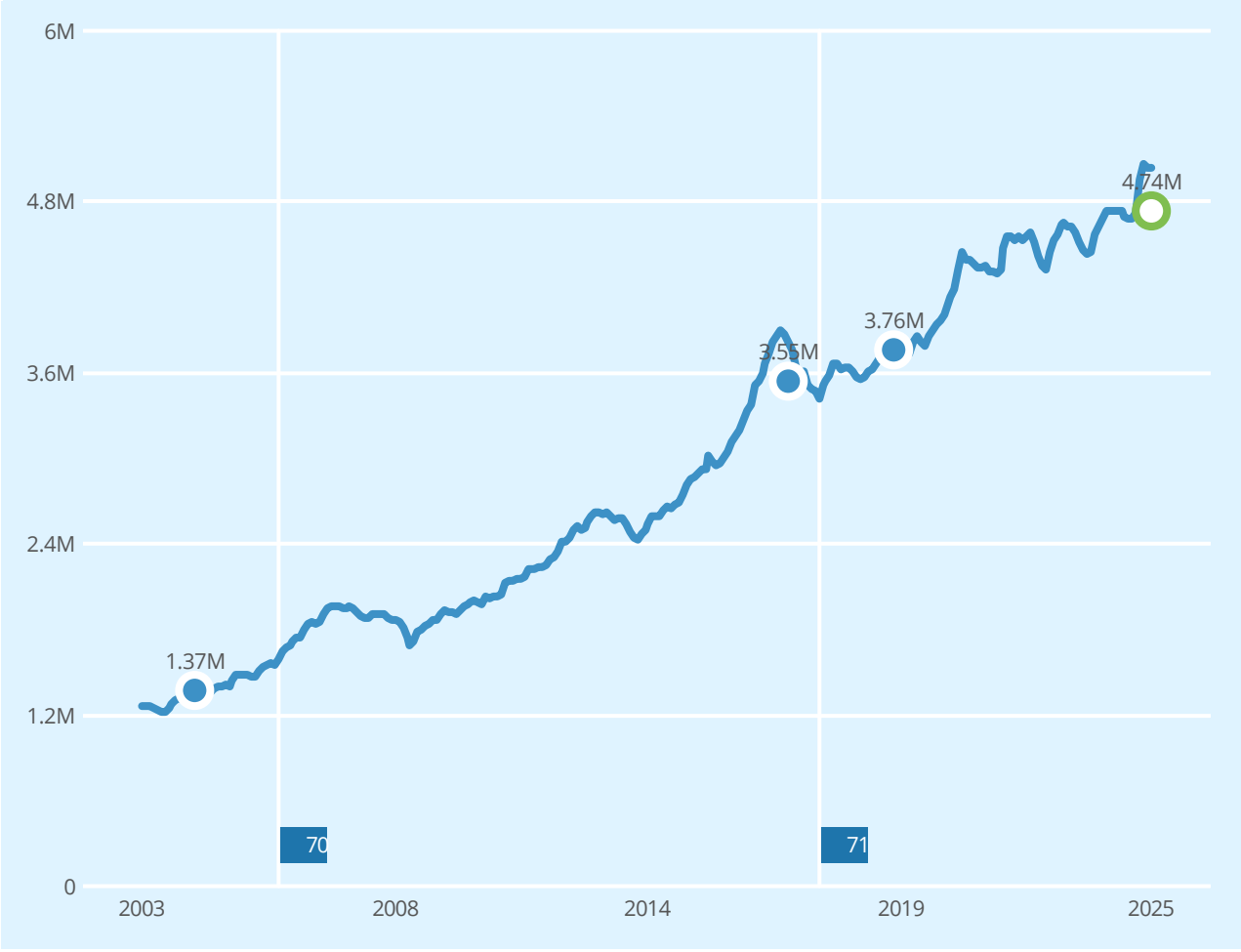
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Agmund Bolts vei 5 62 m² 1955 2. etg 2 sov			17.02.2025	4 600 000	**5 150 000**	187 000	5 337 000	**86 081**
2	Prost Hallings vei 2 65 m² 1953 4. etg 2 sov			18.02.2025	4 390 000	**5 100 000**	87 000	5 187 000	**79 800**
3	Prost Hallings vei 6 66 m² 1950 3. etg 2 sov			03.12.2024	4 450 000	**4 640 000**	88 000	4 728 000	**71 636**

Lys 3-roms topp- og hjørneleilighet i sentrale og grønne omgivelser. Solrik, innglasset balkong og kort vei til "alt".

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

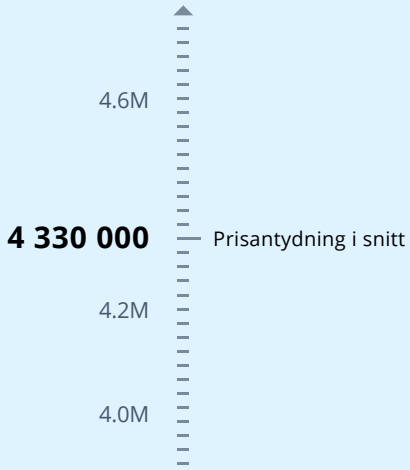
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Blokk

+64 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2019	06.08.2019	03.10.2019	3 450 000	3 710 000	52 000	3 762 000
24.03.2017	03.04.2017	23.06.2017	3 300 000	3 500 000	49 000	3 549 000
11.03.2004	31.03.2004		1 290 000	1 260 000	108 000	1 368 000

Leiligheter til salgs i TEISEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

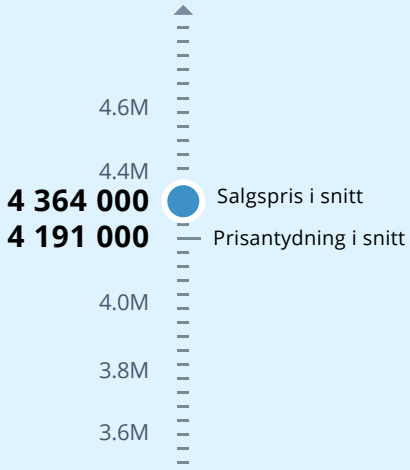


Annonsene har i snitt ligget ute i

21
dager

Leiligheter solgt i TEISEN grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

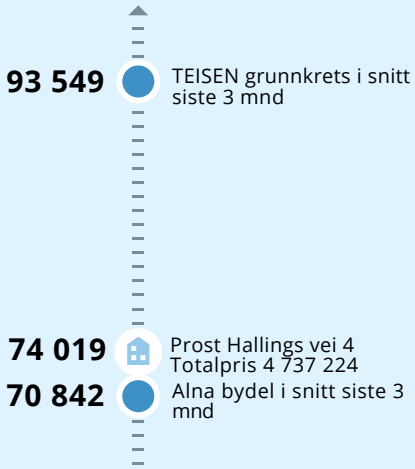


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

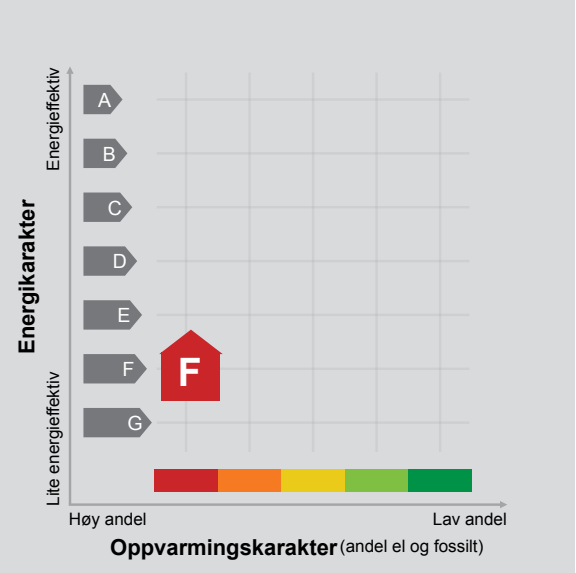
for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Prost Hallings vei 4
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81305684
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-102526
Dato	04.04.2025
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.

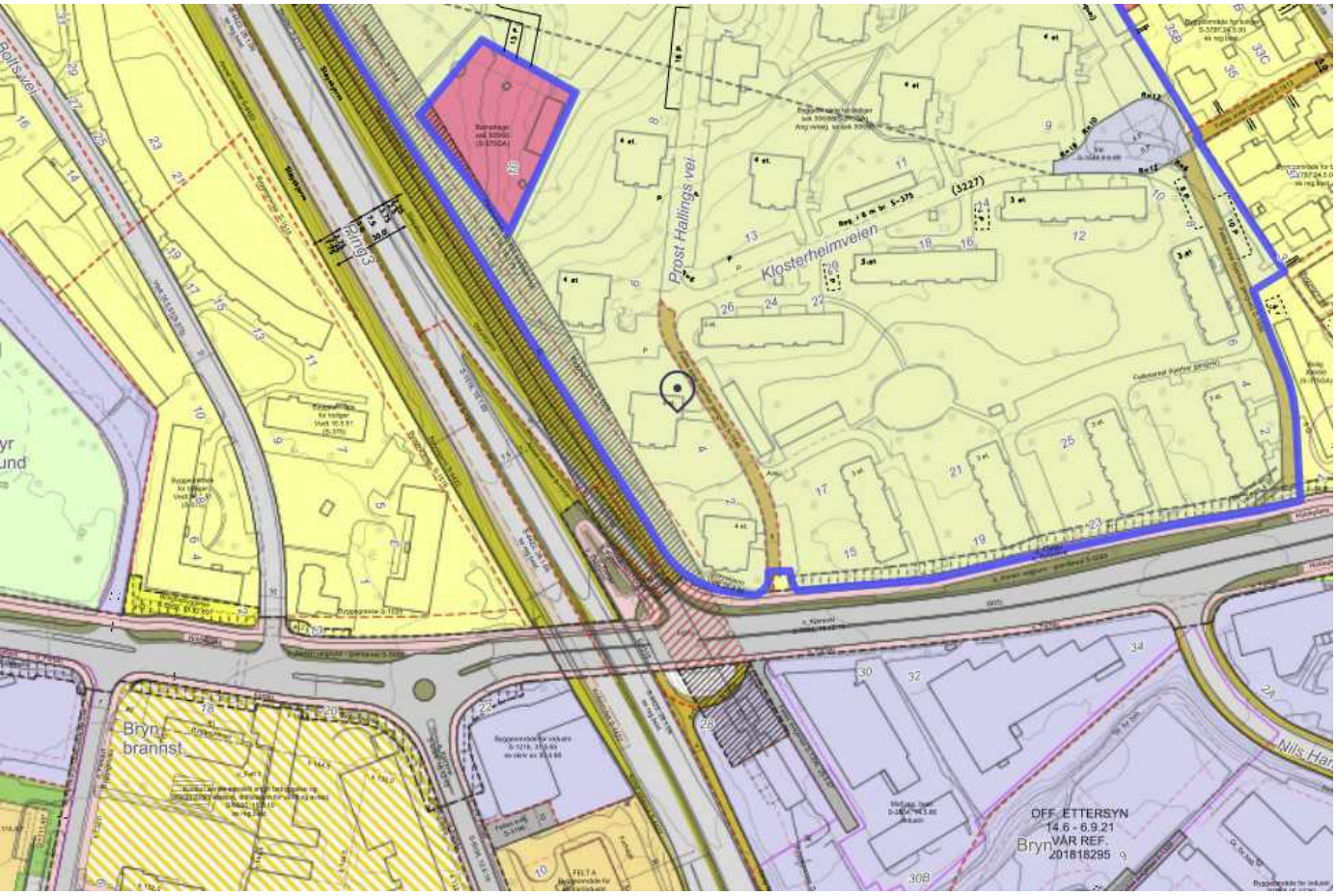
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Prost Hallings vei
Klosterheimveien
Bryn
brannst.
OFF. ETTERSYN
14.6 - 6.9.21
VÅR REF.
201818295

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere
v/Therese Kvalsund

Ordre 8420733 53/4053 03.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.04.2025.

Boligselskap:	53 Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952.556.819
Andelseier:	Johannes Fosse Solvang Line Joten Solvang
Leieobjektnr:	4053
Adresse:	Prost Hallings Vei 4, 0666 OSLO
Andelsnummer:	474
Borettsinnskudd:	kr 3.500,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/teisen-park/om

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 2241028.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Styret har kontortid i Prost Hallingsvei 1, hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30.
- Vaktmesterkontoret: Kontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og har åpnet onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58.
- Godkjennelse av nye andelseiere: Søknaden sendes styret for behandling til styret@teisen.no
- Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. Skriftlig oppsigelse sendes oef@OBOS.no. For å sette seg på venteliste, benytt kontaktskjema på Vibbo.
- EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil.
- Garasje: Det følger ingen garasje med leilighetene. For mer informasjon https://www.teisen-garasjelag.no/.
- Tv/internett: Ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100 som er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA05-94927034292	A	33.369.607,-	19 år 8 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBA7-94927031285	A	4.318.870,-	2 år 11 md.	12		Flyt	5,50%
* HUS604-11461203 9	A	6.022.274,-	8 år 6 md.	2		Flyt	4,64%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.581,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.042,-
Obos nøkkel	15,-
Trappevask	150,-
Bredbånd 100 Mpbs	374,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	288,-	5.422,-	23.360,-	87.224,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet pr 01.04.2025:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HABA05-94927034292	65.143,-	453,-		
* HANBA7-94927031285	8.431,-	262,-		
* HUS604-11461203 9	11.756,-	142,-		

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

Avdragsfrihet
Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Irene Bruun Erlends Vei 30, 669 OSLO, e-post: irene.bruun@soprasteria.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 53

Teisen Park Borettslag

Velkommen til årsmøte i Teisen Park Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. 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.

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 stemmer på papir.
Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 2. mai kl. 09.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Honorar til valgkomiteèn
8. Undersøke, sette i stand og åpne bomberom
9. Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler
10. Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget
11. Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg
12. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD
13. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5
14. Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

15. Valg av tillitsvalgte

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

17. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos tar rollen som møteleder.

Forslag til vedtak
Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 646.000,-

Styrets innstilling

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

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 625.000 kroner til 646.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 3,4 %.Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2023 til februar 2024 har vært 4,5 %.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

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

Av særskilte prosjekter i perioden 2023-2024 kan følgende nevnes:

· Bytte av utvendig og innvendig belysning, lamper i oppganger, kjellere - HAKO (fikk sterkt redusert pris etter flere forhandlingsrunder).

· Nye lekeplasser, innhenting av anbud, evaluering, befaringer. Oppnådd økonomisk støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS på over én million kroner.

· Ladeanlegg Prærien, bytte av ladeleverandør, bytte av installatør, oppfølging av feil og mangler.

· Kartlegging ildsteder - Brann- og redningsetaten.

. Prosjekt asfaltering og drenering i Teisenveien 20-26.

· HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2023-2024 (egen note skrives til årsmøtet).

· Innføring av OBOS-nøkkel, forprosjekt med pilot, forhandlinger om pris og vilkår (fikk redusert pris på installasjon og abonnement).

Forslag til vedtak

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteèn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Valgkomiteèns honorar settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

Sak 8

Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Forslag fremmet av:
Åshild Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med den uroa som har preget utviklingen i Europa de to siste åra, og med myndighetenes oppfordring til å forberede seg på krig, har temaet bomberom flere ganger vært oppe i media. Det har blitt påpekt at Oslo mangler bomberom, at folk ikke veit hvor de ligger og at det for mange er langt å gå til nærmeste tilfluktsrom. - Da familien min flyttet inn på Teisen 1951 i var det et bomberom i blokka, slik jeg regner med at det var i alle blokkene her. Iallfall i Prost Hallingsvei 4 har bomberommet stått avlåst i mange år, og jeg aner ikke hva slags stand det er i. - Forslaget mitt til årsmøtet er at bomberommene sjekkes, settes i stand og åpnes igjen, slik at det er mulig å bruke dem i en krisesituasjon. Skulle dette ikke være mulig, ville det i alle fall være nyttig å vite hvordan vi ellers kan forholde oss i en situasjon vi alle håper vi ikke kommer i.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget. Tilfluktsrommene oppfyller kravene fra byggeåret. Dersom de skal oppfylle dagens standard vil det trolig koste mange millioner kroner. Styret mener at dette ikke kan prioriteres. Styret vil gjennomføre en befaring av alle bomberom og kartlegge tilstand slik at de tilfredsstiller kravet fra Sivilforsvaret om at tilfluktsrommet kan tas i bruk på 72 timers varsel. Informasjon vil bli lagt ut på VIBBO.

Forslag til vedtak
Undersøke, sette i stand og åpne bomberommene i oppgangene

Sak 9

Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Forslag fremmet av:
Toril Bakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved å sykle eller ta kollektivtransport fremfor å kjøre bil, bidrar vi positivt ift. natur- og klimakrisen. Med dette forslaget ønsker jeg å gjøre det enklere for oss beboere å bruke elsykkel i vårt dagligliv, inkludert store el lastesykler. Mange elsykler, og særlig store el lastesykler, er for tunge til å bæres ned i felles sykkelkjeller, spesielt for personer med helseutfordringer og eldre. På grunn av at dette, at elsykler er dyre gjenstander, at sykkeltyverier skjer og at det å oppbevare sykler under tak gjør at disse varer lenger, er det ønskelig å etablere sykkelboder på bakkeplan i borettslaget. Av hensyn til tilgjengelighet, vurderes det som hensiktsmessig at det etableres sykkelboder ulike steder i borettslaget. Foreslår også at vi ruster oss for fremtiden ved at strøm til belysning og lading av elsykler kommer fra solceller.

Styrets innstilling
Styret er positive til å utrede forslaget. Det kan bli kostnadskrevende og føre til endringer av utområdet og vi trenger derfor mer informasjon før vi fremmer saken for årsmøte. Saken tas opp på årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

Sak 10

Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Forslag fremmet av:
Endre Masvie Sæland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget rehabiliterte baderommene rundt årtusenskiftet. Sintef anbefaler å pusse opp badet etter 20-30 år, da badet er såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Mange av badene i borettslaget nærmer seg denne alderen, og det vil være hensiktsmessig med en oppussing for å unngå nettopp store skader.

Ved en rehabilitering i regi av borettslaget kan man oppnå gode priser på oppussingen, fordi man får lavere pris per bad hvis entreprenøren får i oppdrag å pusse opp mange bad.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Med dagens rentenivå vil dette tiltaket medføre at alle andelseiere får en økning i felleskostnader (husleie) på rundt 64 %. En slik rehabilitering vil anslagsvis kreve et lån på ca. kr. 242.000.000,00 (242 millioner kroner - 450.000 kroner per leilighet). Det følger av reglene i Burettslagslova at felleskostnadene skal deles etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Det vil si at alle vil få samme prosentvise økning i felleskostnadene selv om man allerede har pusset opp badet for egen regning og det vil ikke være mulighet til å reservere seg.

Videre har borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan avdekket av det i årene fremover vil bli behov for låneopptak for å gjennomføre strengt nødvendig vedlikehold. Styret anser derfor at rehabilitering av bad ikke bør prioriteres de neste ti årene. Til informasjon er soilrørene byttet i perioden 1997-2005 og har en forventet levetid på rundt 50 år.

Forslag til vedtak

Rehabilitere alle bad i borettslaget

Sak 11

Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Forslag fremmet av:
Kitty Sofie Skår Lundseie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker og fremme forslag om pris for leie av selskapslokalet. Andelseiere betaler i dag kr 3500,00. Foreslår prisnedsettelse til kr 2500,00. For eksterne leietakere blir leien uforandret kr 6.000.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Leie av selskapslokalet for borettslagets beboere er kr. 3.500, man leier lokalet fra fredag til søndag. Utleielokalet leies kun ut til private arrangementer i helgene og vi anslår at det leies ut ca. 35 uker i året. Å redusere leieprisen med kr. 1.000,- per måned vil medføre 35.000,- i tapte inntekter som vi er nødt til å fremskaffe på en annen måte, f.eks i økning i felleskostnadene. Det vil si at de som ikke bruker utleielokalet spleiser på å overføre kr. 35.000,- til de som bruker lokalet.

Per i dag har borettslaget ingen fortjeneste på utleie av selskapslokalene. Prisen er satt lavere til borettslagets beboere, da vi ønsker at det skal være et gode for de som bor her, samtidig som vi skal få dekket utgifter til vedlikehold, rengjøring, forsikring og forvaltning av utleie gjennom leieinntektene.

Utleie av selskapslokalet er et godt tilbud for beboere, og kan også være et godt salgsargument for borettslaget. At vi opprettholder en rimelig pris for utleie sikrer at beboerne har mulighet til å leie lokale til en konkurransedyktig pris, samtidig som det bidrar til å opprettholde og muligens øke verdien av eiendommen i borettslaget for øvrig.

Forslag til vedtak
Sette ned leieprisen for andelseiere fra kr 3.500 til kr 2.500

Sak 12

Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst

§ 10. DYREHOLD

1.) Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates i henhold til Borettslagsloven § 5-11, punkt 4

a) Såfremt man har gode grunner for dyrehold

b) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for naboer og andre brukere av eiendommen.

c) Hunder og katter skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom og eier er ansvarlig for fjerning av dyrets ekskrementer.

2. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i borettslaget. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Forslag til ny tekst og innhold

§ 10. DYREHOLD

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

2. Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

6. Ved berettigede klager fra naboer om brudd 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.

Styrets innstilling
Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

Sak 13
Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst

Alle saker som ønskes tatt opp bør sendes skriftlig til borettslagets styre. Henvendelser kan sendes per e-post eller brev kan leveres i postkassen i Prost Hallings vei 1. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Ny tekst

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

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

Sak 14

Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere.

På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det påregnes kostnader til oppgradering, i tillegg til kostnader for administrering og forvaltning av utleieavtalen.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Styret ber også årsmøte om samtykke til å at det opprettes en ny andel jf. burettslagslova § 3-2(2). Dette må gjøres for å kunne selge tjenesteleiligheten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

Sak 15

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:

- Jostein Nissen-Meyer
- Torgeir Kaasa

Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2024.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

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

- Ermin Mehovic
- Petter Johansen Skipperø

Sak 17

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Gro Agersborg
- Kathrine Alvær Østvand
- Semhar Abraham

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings vei 6
Varamedlem	Ingvild Deggerdal	Sundbekkvegen 6
Varamedlem	Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon til styret
Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 18.30. Vaktmester og håndverker er også til stede da. Styret kan kontaktes på telefon i kontortiden, 455 11 292.

Se Teisen Park borettslags hjemmeside på VIBBO **https://vibbo.no/teisen-park** for ytterligere informasjon. Utenom kontortid kan du kontakte styret via 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.

Generelle opplysninger om Teisen Park borettslag
Borettslaget består av 537 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt to tjenesteboliger uten innskudd.

Tomten ble kjøpt i 1986 og omfatter gårdsnummer 138, bruksnummer 48, 50 og 53, på 109 922 kvm. Første innflytting fant sted i 1950/52.

Borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i juni 2013.

Teisen Park borettslag har organisasjonsnummer 952 556 81 og ligger i bydel Alna i Oslo.

Pr. 31. desember 2023 var det registrert 32 godkjente og løpende fremleier i borettslaget.

Borettslaget har følgende eiendommer med gårds- og bruksnummer:

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Teisen Park borettslag har 2 ansatte.
Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

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

ÅRSBERETNING FOR TEISEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte 2024

I april skal det avholdes årsmøte i Teisen Park borettslag og i den forbindelse distribueres styrets beretning. I beretningen ser vi tilbake på året som har gått og redegjør for styrets arbeid. Vi har i år valgt å forkorte styrets beretning, for at det skal være lettere å få oversikt over hva som er utført av arbeid og hva som anbefales for neste periode. Styret publiserer fortløpende nyheter og utfyllende informasjon om aktuelle saker på Vibbo. Her vil du kunne finne oppdatert informasjon om de sakene som er omtalt i styrets beretning.

Årsmøtet arrangeres digitalt på Vibbo.no fra mandag 29. april kl. 09.00 til torsdag 02. mai kl. 09.00. Årsaken til at vi igjen gjennomfører årsmøte digitalt er at det fremmer høyere deltakelse og at det i håndsopprekning på Vibbo i januar var 77,6% som foretrakk digital gjennomføring. De som ikke har mulighet til å delta digitalt får som tidligere mulighet til å avgi sin stemme manuelt, med stemmeseddel som leveres i styrets postkasse.

Styret vil minne om at årsmøtet er din mulighet for å påvirke driften av borettslaget og vi oppfordrer til aktiv deltakelse.



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

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

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

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode
Borettslaget har sunn økonomi med lån på ca. 52 millioner kroner. Felleskostnadene økte med 4,1% i 2024 på grunn av høy prisstigning. Dette er under gjennomsnittet og lavere enn konsumprisindeksen.

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

Viktige prosjekter i inneværende periode inkluderer installasjonen av OBOS-nøkkelen, som bidrar til å redusere slitasje på låskassene, og reforhandling av avtalen med Telia, som resulterte i årlige besparelser på over én million kroner. Borettslaget har også investert i nye, energieffektive lamper og planlegger å bytte ut brannslukkingsapparater i alle leiligheter. Oppgradering av lekeplasser iverksettes i løpet av våren 2024. Støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS samt prosjektledelse i egen regi sparer borettslaget for betydelige kostnader.

Rusken-ordningen er et godt tilbud til beboerne, men medfører betydelige ulemper som farlig avfall og høye kostnader for borettslaget, anslått til 400.000–500.000 kroner årlig. Mange bruker ordningen feil, for eksempel ved å kaste byggavfall eller usortert avfall, noe som fører til straffegebyrer. Det anbefales en evaluering av ordningen med tanke på kostnader, arbeidsmiljø og miljøkrav.

Avtalen med Din Hage går ut i 2024 og det er naturlig å ta en gjennomgang av nåværende kontrakt og innhente tilbud fra andre leverandører for å sikre at vi til enhver tid har den beste samarbeidspartner for å ivareta våre grøntområder. Det bør legges vekt på kvalitet, nytenkning og økonomi.

Styret anbefaler at man ser på muligheter for økt samarbeid med Fjellhus VEL i forbindelse med arrangementer knyttet til velferd og for å opprettholde et godt naboskap.

Det er per i dag flere ulike måter å ta kontakt med styret, noen gjør det direkte ved å ringe styrets leder eller nestleder, andre via e-post, brev og muntlige tilbakemeldinger i forbifarten. For å sikre at henvendelser blir besvart og fulgt opp ønsker styret at man bruker meldingssystemet på Vibbo til å sende inn henvendelser. Vibbo har et system som gjør det oversiktlig for styret å se hvilke henvendelser som er besvart og ikke er besvart, i tillegg til at det er mulig å finne informasjon og logg fra tidligere henvendelser.

Ordinært styrearbeid gjennomført inneværende periode:
Å sitte i styret er et mangfoldig og tidskrevende arbeid. Nedenfor vises en oversikt over noen av arbeidsoppgavene som har tilfalt styret i inneværende periode. Listen er ikke uttømmende. Det anslås at styret mottar ca. 3.000 henvendelser per år som må håndteres, disse varierer i omfang og hastegrad.

- Månedlige styremøter
- Åpent styrekontor den første tirsdagen hver måned
- Møter med leverandører og samarbeidspartnere
- Deltakelse på OBOS Generalforsamling
- Besvart skriftlige henvendelser fra andelseiere og samarbeidspartnere
- Håndtere konflikter mellom naboer
- Advarsler til beboere som ikke overholder husordensregler
- Telefonkontakt med andelseiere og samarbeidspartnere
- Gjennomført inspeksjoner og vernerunder
- HMS
- Befaringer

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

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektriske tjenester og energi	Oslo Elektriker Service Hafslund Hako Elektro nettverk Telia
Håndverkertjenester	Juuls Rørservice Arne Bakkens Byggservice
Hage og landskap	Din Hage AS Ekorn trepleie ABT Anleggsgartner AS
Bygg og konstruksjon	OPAS (OBOS Prosjekt) Front Søve Aktiv Lek Kompan
Skadedyrkontroll	Anticimex Sentrum skadedyrkontroll
Maskiner og utstyr	Electrolux PayPerWash Wibe maskin CF Maskin Sandhaug
Vask og renhold	Renholdseksperten OK Renhold
Lokalforvaltning og samfunnstjenester	Bydel Alna, Bymiljøetaten Oslo Brann- og redningsetat Sparebankstiftelsen
Konsulenttjenester	OBOS-advokatene OBOS forvaltning
Bank og forsikring	Protector forsikring Handelsbanken Profinans lån- og forsikringsmegling
Design og kommunikasjon	Copy Cat Roger Pihl
Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe

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

Kategori	Detaljer	
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang, leiligheter, loft og kjellere	
Låssystemer	Nye låser (sees på samtidig med evt dørbytte)	
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Pågår
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	
Elektrisk	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter. Videre utbygging av felt for el-billading	Under utredning Pågår
Elektrisk	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Pågår
VVS	Rehabilitering/rørfornying av avløpsrør til kommunale rør	
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	
Veier og Parkeringsplasser	Reasfaltering Nye garasjer	Pågår Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser	Pågår
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr - fornyelser	Utredes

Pågående og gjennomførte prosjekter 2023-24

OBOS-nøkkelen
I inneværende periode har vi fått installert OBOS-nøkkelen på samtlige 56 oppganger i borettslaget. OBOS-nøkkelen var klar til bruk 1. november og styret har ved flere anledninger på vibbo.no anbefalt andelseiere og beboere til å ta i bruk OBOS-nøkkelen. I februar var det 469 brukere som hadde tatt OBOS-nøkkelen i bruk, mens 269 har fått tilgang, men ikke tatt i bruk løsningen. Med brukere menes eier og medeier av boligene. De siste tretti dagene var det registrert 3.402 åpninger ved bruk av appen «Unloc». Rekorden var i desember hvor vi hadde 5.567 åpninger. Styret ønsker at flest mulig tar i bruk løsningen, da dette bidrar til å forhindre slitasje på låskassene.

Telia TV og internett
Telia gjorde i 2023 undersøkelser for styret og avdekket at de fleste av oss bare brukte en del av den totale pakken som vi i felleskap betalte for. Etter en grundig gjennomgang reforhandlet styret avtalen slik at den ble bedre tilpasset flertallets faktiske bruk. Besparelsen ble i overkant av én million kroner pr år.

Bytte av innvendig og utvendig belysning
Lampene i oppgangene var utstyrt med lysrør som har gått ut av produksjon og har blitt ulovlig å omsette. Lampene var i så dårlig forfatning at de kunne utgjøre en

brannfare og i tillegg har vaktmesterne ved flere anledninger fått støt når de skifter lysrør. Dette medførte at lampene måtte skiftes ut. Vi tok denne investeringen over driftsbudsjettet i år og i første kvartal 2024.

De nye lampene både sparer strøm, varer lengre og gir større trygghet i borettslaget i form av god belysning i mørket. Lampene i oppganger stilles inn med «walk you home» funksjon. Belysningen i kjeller og i sykkelbodene blir installert våren 2024, belysningen i disse områdene vil være innstilt til å lyse i fem minutter etter at sensoren er aktivert.

Skifte av brannslukkingsapparater
I april 2024 vil brannslukkingsapparatet i hver leilighet bli byttet ut. Dette må gjøres hvert tiende år og er en krevende logistikkoperasjon med mange variabler. Alle beboere skal varsles, det skal koordineres transport, lagring og innsamling av brukte apparater i tillegg til oppfølging av beboere som glemmer eller motsetter seg bytte av brannslukkingsapparat.

Oppgradering av lekeplasser
Ved fjorårets årsberetning var gjeldende status at styret skulle søke om støtte til lekeplasser og deretter fullføre prosjektet i perioden 2023. Vi har mottatt kr. 488.000 i støtte fra Sparebankstiftelsen, i tillegg til prosjektmidler fra OBOS. Lekeapparater og installasjoner til nytt treningsområde er bestilt. Vi har valgt å bruke Søve som leverandør, da de har inngått en avtale med OBOS som ga oss en del gode rabatter i tillegg til de vi selv har forhandlet frem. I tillegg er Søve en bedrift som er svane-merket, de er opptatt av miljø og bærekraft, løsninger som krever lite vedlikehold og er en godkjent lærlingebedrift. Vi har satt en tentativ dato for å ferdigstillelse av prosjektet til 16. mai 2024, så nå krysser vi fingrene for at tela slipper tidlig i år.

Lekeplassene har vært et tidkrevende prosjekt, og etter at vi sa opp prosjektavtalen med OBOS har arbeidet falt på styrets medlemmer. Vi tror dog at vi har landet på den beste løsningen for borettslaget, i tillegg har vi klart å spare opp mot to millioner kroner i løpet av perioden vi har jobbet med prosjektet. Oppgradering av leke-plassene er dekket via midlene vi har fått fra OBOS og Sparebankstiftelsen, resterende sum tas over driftsbudsjettet. Det har dermed ikke vært nødvendig med økt låneopptak for å finansiere prosjektet.

Merking av postkasser
På årsmøtet våren 2020 ble det fremmet forslag om at styret skulle sørge for riktige postkasseskilt til alle beboere som selv ikke ivaretar dette og at regning skulle tilfalle beboer. Målet var å erstatte midlertidige lapper og skape et ryddig inntrykk i oppgangene, samtidig som det skulle gjøre det enklere for posten å finne riktig postkasse.

Etter å ha vurdert kostnadene for ulike løsninger, fant vi ut at å kjøpe eget utstyr ville bli for dyrt. Derfor satte styret i gang en kampanje for å oppfordre beboere til å bestille sine egne skilt. I vinteren 2022-2023 gjennomførte styret flere befaringer og sendte informasjonsbrev til de som manglet skilt riktig skilting. Ved senere kontroller har de som fortsatt ikke har bestilt nye skilt, fått gjentatte påminnelser om dette. Samtidig har vi oppfordret og fjernet annen merking som ikke skal være på post-kassene. Vi ønsker kun at postkassene er merket med postkasseskilt og eventuell et

klistremerke for reservasjon mot reklame. Ved første kontroll manglet 241 husstander skilt, og ved siste runde med påminnelser i januar i år, var tallet redusert til 75. Av 56 oppganger var 20 helt uten mangler. Styret vil rekke en stor takke alle som har bidratt til å skape et ryddigere fellesområde ved å skaffe riktig postkasseskilt og fjerne uønsket merking.

Nye benker
I forbindelse med oppgradering av lekeplasser og etablering av nytt treningsområde har vi sett behovet for å oppgradere benkene og sitteplassene i området og vi vil påbegynne arbeidet med å bytte ut de benkene vi har til nye og vedlikeholdsfrie benker.

Tjenesteleilighet - leiekontrakt løper ut 31. mai 2024
Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere. På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det regnes med kostnader til oppgradering. Utleie må trolig gjøres ved hjelp av utleiemegler som vil spise av overskuddet.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Kontroll av grunnboken
Høsten 2024 fikk styret melding fra en andelseier om at personens leilighet var registrert med feil andelsnummer i grunnboken. Styret gjorde deretter stikkprøver som avdekket at feilen gjaldt flere leiligheter. Styret gjennomførte derfor full kartlegging av leilighetene i borettslaget opp mot grunnboken.

Kartleggingen viste at Styret og OBOS hadde riktig oversikt over andelseiere, bolignummer og hjemmel i grunnboken, men det ble oppdaget flere avvik i grunnboken. Avvikene ble meldt inn til OBOS og det er nå korrigert og dobbelt kontrollert at opplysningene stemmer. Dette har heldigvis ikke medført problemer for andelseiere.

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

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

Kartlegging av stikkontakter i boder
Styret har fått gjennomført en kartlegging av alle kjellerbodene for å identifisere brudd på kravene til elektriske anlegg. Tiltaket ble iverksatt etter at et branntilløp i en leilighet avdekket en ulovlig tilkobling til fellesanlegget i kjellerboden. Vi er oppmerksomme på at mange beboere kanskje ikke er klar over at det er ulovlig å installere stikkontakter i bodene. Det var derfor viktig å få oversikt og å informere eierne av boder der vi fant regelstridige anlegg. Eierne av andelene der det ble funnet stikkontakter eller andre brudd på kravene har blitt informert og fått en rimelig frist til å utbedre feilene.

Værhaner
Pipene i Klosterheimveien 9/13/18 og Prost Hallings vei 2 har vist seg å være spesielt utsatt for termisk vind på grunn av beliggenheten mot øst og at de er plassert i eller nær skrånende terreng. På grunn av dette har utfordringen med tilbakeslag av røyk vært spesielt store her. Det er derfor montert pipehatter med værhaner på disse pipene for å teste om dette er egnet for å redusere problemene.

Alle som fyrer med ved kan oppleve tilbakeslag av røyk, men det er særlig utfordrende i våre bygninger på grunn av måten ventilasjonssystemet er konstruert. Problematikken gjør seg særlig gjeldende ved kraftig vind, lavtrykk og mildt vær. Styret anbefaler at man unngår å fyre under slike forhold.



Våren 2024 påbegynner arbeidet med å bytte ut benker i borettslaget

Løpende vedlikehold og mindre aktiviteter:

- **Utleielokalet i Prost Hallings vei 1:**
  - Utført småreparasjoner inkludert møbler, listverk, skap og skuffer.
  - Utskifting av alle 10 persienner.
- **Sanering/avfukting av to kjellere:**
  - Planlagt utbedring av feil fall mot bygningsmassen før sommeren.
- **Reparasjoner i kjellere og på loft:**
  - Istandsetting av kjeller- og loftsboder, dører og karmer grunnet hærverk og innbrudd.
- **Oppgradering av vaktmestergarasjen i Prost Hallings vei 1:**
  - Opprydding, småreparasjoner og montering av nye hyller.
- **Sanering av balkongvegger i Prost Hallings vei 20:**
  - Omfattende arbeid på grunn av rotte- og museinvasjon.
- **Inngangsdører til leiligheter:**
  - Utskifting av seks inngangsdører etter HMS-befaring.
- **Trekk i røykpiper og feieluker:**
  - Kontroll og rensing av alle røykpiper og feieluker.

- **Lekeplasser:**
  - Jevnlige HMS-befaringer og vedlikehold, inkludert trebeskjæring og bordskifte.
- **Befaring av elektrisk anlegg i kjeller og loft:**
  - Gjennomgang av alle boder, avdekket avvik og pågående oppryddingsarbeid.
- **Befaringer i leiligheter med håndverkere:**
  - Befaring av 134 leiligheter for ulike formål, inkludert oppfølging av støyproblemer.
- **Fasefeil på elektrisk anlegg i OL-rom i Klosterheimveien 13:**
  - Avdekket fasefeil og planlagt ekstra el-kontroll og gjennomgang av sikringstavlen i alle 31 blokker.
- **Vurdering av plansaker og nabovarsler**
- **Dugnad**
- **Julegrantenning**
- **17. mai markering med korps**
- **Flagging på offisielle flaggdager og under Pride-uka**

Ladeplasser for elbiler
Fra 1. januar 2024 ble det inngått ny avtale med Elaway for ladeabonnement på ladeanlegget. Årsaken er at Elaway har endret avtalestrukturen slik at vi enten måtte bytte leverandør eller bytte til den nye avtaletypen fra Elaway. Ladekundene betaler fortsatt spotpris uten påslag. Avtalen med tidligere serviceleverandør er sagt opp på grunn av dårlig oppfølging. Det er inngått serviceavtale med Elektro nettverk som har fungert bra.

Borettslagets økonomiske status
Borettslagets har solid økonomi. Vi har ca. 52 millioner kroner i lån fordelt på fire lån i Handelsbanken og ett i Husbanken. Borettslagets eneste inntektskilde er felles-kostnadene (husleie) på totalt ca. 28 millioner kroner per år i 2024.

Felleskostnadene ble økt med 4,1% fra 1. januar 2024. Årsaken er høy prisstigning. Konsumprisindeksen[1] fra januar 2023 – januar 2024 var 4,7%. Det er også forventet høy prisstigning i 2024. Ifølge OBOS var gjennomsnittlig økning av fellesutgiftene på 15% i 2023. Styret har hatt et kontinuerlig søkelys på å redusere utgifter som ikke er strengt nødvendige for å bevare borettslagets solide økonomi og forhindre store økning i felleskostnadene. Det anbefales at dette arbeidet forsetter i 2024.

Rusken og containere for farlig avfall
Rusken, som avholdes hver 1. onsdag i måneden, er et veldig godt servicetilbud. Dessverre ser vi at ordningen også innebærer betydelige ulemper. Det forekommer stadig at farlig avfall, eksempelvis kjemikalier og knust glass, legges ut uten at det er merket eller forsvarlig innpakket. Det er fastsatt i arbeidsmiljøloven at både ansatte og innleide resurser har krav på et trygt arbeidsmiljø.

Et forsiktig anslag tilsier at ordningen koster borettslaget 400.000 – 500.000 kroner i året. Dette er problematisk i en tid der vi jobber for å redusere driftskostnader.

1 Konsumprisindeksen (KPI) er et mål som viser prisutviklingen på varer og tjenester

Årsakene til at det er så dyrt er sammensatt. I tillegg til innleid komprimatorbil, brukes det nesten fem dagsverk på manuelt arbeid som i hovedsak er rydding i forkant og etterkant av Rusken. Rundt 50-60% av avfallet er papp som skulle blitt kastet i gjenvinningsanlegget. Enkelte andelseiere benytter ordningen til å kvitte seg med byggavfall i forbindelse med oppussing. Usortert avfall, ikke-gjennomsiktige sekker, gips, kjemikalier og elektro-avfall fører til straffegebyr. Samlet sett anbefales det at ordningen evalueres og at alternative løsninger som er trygge for våre ansatte, miljøvennlige og billigere vurderes.

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

Åpent styrekontor
De siste årene har årsmøtene blitt gjennomført digitalt, og mye av kommunikasjonen mellom styret og beboere foregår via digitale løsninger som e-post eller vibbo.no. For å kompensere for økt bruk av digitale løsninger har vi valgt å ha åpent styrekontor en gang i måneden. Oppdaterte åpningstider for styrekontor finner du til enhver tid på vibbo.no. Erfaringen så lang viser at det er behovet for åpent styrekontor er lavt. Det har vært i snitt to personer innom de tirsdagene vi har hatt kontortid.

Endringer i nabolaget
Beboerparkering: 1 krone!
Fra 1. januar er prisen for beboerparkering i ytre by 1 – én – krone, uansett om du har elbil eller fossilbil. Hvis du har parkeringstillatelse fra før 1. januar 2024, må du avslutte denne tillatelse og søke på nytt for å få ny pris.

Parkeringsplasser for bildelingstjenester
Oslo kommune har reservert parkeringsplasser ved Prost Hallings vei 12 for bildelingstjenesten Getaround, som et tiltak for å støtte bærekraftig transport.

Manglerudtunnelen
Det nye byrådet i Oslo ønsker å flytte trafikk under bakken ved å legge E6 i tunnel fra Abildsø til Teisen. Statens vegvesen inkluderte imidlertid ikke E6 Oslo øst i sitt forslag til prosjektprioriteringer for NTP. Regjeringens forslag til NTP for perioden 2025–2036 vil bli presentert våren 2024 og behandlet i Stortinget sommeren 2024.

Graving gatelangs på Fjellhus
I januar i fjor begynte Oslo kommune med fornying av hovedledninger for vann og avløp på delstrekninger i Fjellhus Allé, Prost Hallings vei, Harald Halvorsens vei. Det fører tidvis til redusert framkommelighet og færre parkeringsmuligheter, men arbeidene skal være ferdigstilte i slutten av september 2024 etter planen.

Ny gang- og sykkelvei langs Tvetenveien
Oppgradering av gang- og sykkelveien langs Tvetenveien ble påstartet september 2022 og skulle etter planen ferdigstilles i løpet av høsten 2023. Bymiljøetaten (BYM) opplyser nå om at den forventes ferdigstilt i løpet av våren 2024. Arbeidet har vært en belastning for hele borettslaget - spesielt de som bor nærmest Tvetenveien. Det er fortsatt ikke asfaltert og det er ikke klart hva som skal gjøres med støyskjerm ved Klosterheim. Styret er i løpende dialog med BYM for å påvirke prosessen.

Klosterheimveien 1
Pilares Eiendom AS´ siste planforslag er et bygg med 50 leiligheter og næringslokale. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke planforslaget. Styret har i inneværende periode hatt tett dialog med Pilares og PBE og avholdt håndsopprekning på Vibbo. Borettslaget motsetter seg forslaget fordi det fører til mye biltrafikk gjennom borettslaget, det er planlagt med for få parkeringsplasser og lite rekreasjonsområder som vil føre til ekstra belastning på våre grøntområder.

Plansak Bryn skole
I skolebehovsplanen 2018-2027 vedtok bystyret at Bryn skole skulle utvides permanent, med større klasseroms- og gymsalkapasitet. I den forbindelse pågår det parallelle plan- og byggesaker for eiendommen.

Velferd, miljø og trivsel
Styret ønsker å støtte lokale foreninger, samtidig som vi bidrar med gode opplevelser for nabolaget ved spesielle anledninger. I inneværende periode har vi blant annet sørget for julegrantenning med utdeling av godteposer til de minste, korps-musikk ved dugnaden og 17. mai. Og som vanlig støttet vi gjennomføringen av den lokale Lunden-festivalen i 2023.

Nyhetsbrev og Vibbo
Tidligere har styret distribuert faste nyhetsbrev i postkassen til beboere. Gradvis har det vært en overgang til digitale nyheter og i 2023 publiserte vi hele 38 nyheter på vibbo.no. Fordelen med å publisere nyheter på vibbo.no er at det er miljøvennlig, gratis og vi kan få publisert viktig informasjon på svært kort tid. Vi jobber kontinuerlig for å forbedre og holde plattformen oppdatert. Gi oss gjerne et lite vink om det er informasjon du savner på Vibbo eller om du har tilbakemeldinger på innholdet.

Til deg som ikke er digital
Viktige nyheter og lovpålagt informasjon vil fortsatt henges opp som oppslag i oppgangen og legges i postkassen. Har du familie eller venner som er digitale, kan vi være behjelpelig med å legge disse til på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Oppstart	Avslutning	Vedlikehold	TE/Leverandør
2023	2024	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene	HAKO
2024	2024	Skifte av brannslukkingsapparater	Firesafe
2023	2023	Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30	Kristian Sørby A/S
2022	2024	Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng	Arne´s Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	Pay Per Wash, Electrolux Arne´s Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak	FRONT, Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukkingsapparat i borettslaget.	Firesafe
2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernett	Get
2019	2019	Montering av avrennsluke på nedløpsrør og montering av vanntromler utenfor alle oppganger	Arne´s Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av uteleielokale	Arne´s Byggservice, Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arne´s Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsyns-tjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO

2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt
2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og Infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	Innglassering av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper	Arne´s Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer	Arne´s Byggservice
2016	2016	Ny allé i Regnbueveien	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2014	2016	Skifte av brannslukkingsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken	Firesafe
2013	2013	Etablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Utbedring av tak og tetting av piper	Arne´s Byggservice
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftekanaler	
2012	2012	Opparbeiding av 14 nye parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2011	2012	Rehabilitering og maling av oppganger/terrasso rens gulver	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger	
2011	2012	Vinduer skiftet i oppganger	Arne´s Byggservice
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet	
2009	2009	Beising og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører	Sjur Hansen

2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Branntetting etter utskifting av kjellerstrekk	Firesafe AS
2006	2006	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig	Sjur Hansen
2006	2006	Kontroll av alle vinduer/dører for skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Arne´s Byggservice
2006	2006	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	
2005	2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1	
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget. 10-års kontroll av brannslukkingsapparatene	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget	Get
2001	2001	Ny beis på alle søppelhusene og tørkebåsene	
1997	2005	Utskifting av VVS-røropplegg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasade rehabilitering	OBOS Prosjekt

Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser
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 https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

Oversikt over boliger omsatt i 2023 fremgår av tabellen under.

2023

Rom	m²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m²	3 350 000	3 550 000	3 700 000	4
2 roms	50-56 m²	3 525 000	3 753 000	4 125 000	9
3 roms	64-68 m²	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	m²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	46,9-51,2 m²	3 235 000	3 371 000	3 660 000	7
2 roms	48-68,1 m²	3 390 000	3 870 000	4 160 000	24
3 roms	65-82,5 m²	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	m²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m²	3 250 000	3 365 000	3 485 000	5
2 roms	60,4-68,1 m²	3 325 000	3 653 294	4 200 000	17
3 roms	63-82,7m²	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	m²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m²	3 150 000	3 235 000	3 320 000	2
2 roms	48-70,5 m²	2 900 000	3 249 737	3 600 000	19
3 roms	65-82,7m²	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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisen Park Borettslag.

Lån

Teisen Park Borettslag har 4 lån i Handelsbanken og et lån i Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 658 966**	**7 016 379**	**5 658 966**	**5 511 186**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 584 379	3 425 387	595 100	1 683 500
Tilbakeføring av avskrivning	17	889 667	891 299	632 000	900 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-3 592 256	-3 965 236	-488 000	-3 229 000
Red. annen langs. gjeld		-12 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-17 569	-2 895	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-147 779**	**348 554**	**739 100**	**-645 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 511 186**	**7 364 934**	**6 398 066**	**4 865 686**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 483 680	6 674 277
Kortsiktig gjeld	-972 494	-1 015 311
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 511 186**	**5 658 966**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 197 586	24 749 508	26 119 000	27 382 000
Vaskeri	10	114 856	77 837	50 000	75 000
Andre inntekter	3, 11	975 253	1 274 719	818 600	1 105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 287 695**	**26 102 064**	**26 987 600**	**28 562 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 950 807	-1 723 585	-1 825 500	-2 026 500
Styrehonorar	5	-625 000	-590 000	-625 000	-646 000
Avskrivninger	17	-889 667	-891 299	-632 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-29 313	-25 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-132 000	-110 000	-110 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-390 105	-374 380	-390 000	-413 000
Konsulenthonorar	7	-152 081	-97 925	-200 000	-160 000
Kontingenter		-107 900	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-6 518 435	-8 272 150	-8 205 000	-7 640 000
Forsikringer		-864 357	-836 908	-958 000	-976 000
Kommunale avgifter	9	-5 067 727	-4 233 917	-5 089 000	-5 977 000
Vaskeri	10	-236 029	-192 924	-150 000	-150 000
Parkeringsplasser	11	-207 579	-35 560	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-105 189	-75 981	-100 000	-175 000
Kostnader til fordeling		-884 526	-734 232	-1 000 000	-750 000
Energi/fyring		-186 326	-283 648	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 098 896	-2 862 475	-3 203 000	-2 412 000
Andre driftskostnader	13	-1 033 039	-1 538 046	-1 279 000	-1 256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 478 976**	**-22 985 429**	**-24 259 500**	**-24 104 500**
DRIFTSRESULTAT		**4 808 719**	**3 116 636**	**2 728 100**	**4 457 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	148 601	27 208	0	0
Finanskostnader	15	-2 372 941	-1 350 087	-2 133 000	-2 774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 224 340**	**-1 322 879**	**-2 133 000**	**-2 774 000**
ÅRSRESULTAT		**2 584 379**	**1 793 757**	**595 100**	**1 683 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 584 379	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 289 608	88 289 608
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	2 381 762	3 271 429
Miljøbankkonto, øremerket		829 469	580 750
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 825 946**	**97 466 894**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 500	14 000
Forskuddsbetalte kostnader		614 744	823 468
Andre kortsiktige fordringer	19	25 616	7 389
Driftskonto OBOS-banken		2 411 166	1 998 134
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 684	84 220
Sparekonto OBOS-banken		3 307 251	3 186 628
Innestående i andre banker		40 718	560 437
SUM OMLØPSMIDLER		**6 483 680**	**6 674 277**
SUM EIENDELER		**103 309 626**	**104 141 171**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		47 946 247	45 361 869
SUM EGENKAPITAL		**47 999 947**	**45 415 569**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	51 718 580	55 310 836
Borettsinnskudd	21	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld		0	12 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	809 005	577 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		**54 337 185**	**57 710 291**
KORTSIKTIG GJELD			

Leverandørgjeld		419 074	507 584
Kassekreditt (avtalen er avsluttet)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	23	145 091	144 437
Påløpte renter		77 513	40 032
Påløpte avdrag		137 674	162 319
Annen kortsiktig gjeld	24	193 142	160 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		**972 494**	**1 015 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 309 626**	**104 141 171**
Pantstillelse	25	124 915 600	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/ Ermin Mehovic/s/ Jens Thrane Agersborg/s/

Wenche Marie Sørensen/s/ Petter Johansen Skipperø/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 913 432
Bredbånd 100 Mbps ink. mva	1 157 628
Trappevask	969 840
Utleie av 2 leiligheter	264 000
Obos-nøkkel	16 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 321 070**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-90 072
Parkering	-25 600
Bredbånd 100 Mpbs ink. mva	-4 152
Trappevask	-3 600
Obos nøkkel fellesdører	-60
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 197 586**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie selskapslokale	134 290
Inntektsført depositum og innskudd feiebod	12 000
Tilbakebetaling av forsikring Teisen Garasjelag 2021-23	44 799
Tomteleie, Teisen Garasjelag	18 277
SUM ANDRE INNTEKTER	**209 366**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 005 414
Ordinær lønn, vikarer	-158 395
Overtid	-168 883
Påløpte feriepenger	-193 142
Fri bil, tlf. etc.	-11 833
Naturalytelser speilkonto	11 833
Arbeidsgiveravgift	-330 697
Pensjonskostnader innskudd	-28 416
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Refusjon sykepenger	3 261
Gaver til ansatte	-5 000
Kantinekostnader	-38 680
Arbeidsklær	-19 573
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 950 807**

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 pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 625 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 313.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 906
OBOS Prosjekt AS	-89 320
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-21 213
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 704
Research og manus, Roger Pihl ENK	-1 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-152 081**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 552 424
Drift/vedlikehold VVS	-625 688
Drift/vedlikehold elektro	-1 486 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 401 046
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-268 508
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 091
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-156 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 518 435**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 642 432
Feieavgift	-30 090
Renovasjonsavgift	-1 395 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 067 727**

NOTE: 10
VASKERI

Inntekter	114 856
Vask/rengjøring	-56 025
Drift og vedlikehold	-12 616
Administrasjon	-4 070
Strøm*	-163 319
SUM VASKERI	**-121 174**

*vaskeriet trekker 2/3 av strømkostnaden

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER

Inntekter	765 887
Drift og vedlikehold	-171 714
Administrasjon	-35 865
SUM PARKERINGSPLASSER	**558 308**

NOTE: 12
SELSKAPSLOKALE

Inntekter	134 290
Diverse (innkjøp av materiell/inventar)	-14 509
Vask/rengjøring	-60 804
Administrasjon	-29 876
SUM ANDRE ANLEGG	**29 101**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-304 376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 351
Verktøy og redskaper	-14 176
Driftsmateriell	-56 396
Lyspærer og sikringer	-12 977
Vaktmestertjenester	-97 595
Vakthold Securitas	-14 115
Snørydding	-23 295
Andre fremmede tjenester, lisenser	-32 852
Kontor- og datarekvisita	-990
Trykksaker	-42 267
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 233
Andre kontorkostnader	-21 758
Telefon/bredbånd	-6 926
Telefon, annet	-6 944
Porto	-2 500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-62 319

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-188 177
Gaver	-5 000
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferdskostnader for andelseiere	-108 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 033 039**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	117 362
Renter bank	17 569
SUM FINANSINNTEKTER	**148 601**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i HABA04	-1 599 488
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-201 882
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-42 527
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-278 480
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-220 148
Renter på leverandørgjeld	-7
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 409
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 372 941**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1958	20 216 700
Oppskrevet 1972	5 549 570
Tilgang 1997	62 449 000
Balkong 2022	74 338
SUM BYGNINGER	**88 289 608**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.138/bnr.48 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1054 og 1100.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gj.ført.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-72 917	
Avskrevet i år	-25 000	
		27 083
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	

		1
Gressklipper		
Tilgang 2013	225 000	
Avskrevet tidligere	-224 999	
		1
Høytrykksvasker		
Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-87 587	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	
		1
Saltspreder		
Tilgang 2020	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet tidligere	-74 500	
Avskrevet i år	-37 250	
		74 500
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		
	123	
Kostpris	534	
Avskrevet tidligere	-123 533	
		1
Wille traktor		
	1 205	
Tilgang 2019	516	
Avskrevet tidligere	-519 642	
Avskrevet i år	-173 214	
		512 660

Wille 465 med utstyr		
	1 387	
Tilgang 2020	500	
Avskrevet tidligere	-578 124	
Avskrevet i år	-198 214	
		611 162
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-40 788	
Avskrevet i år	-8 157	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2021	329 731	
Avskrevet tidligere	-219 821	
Avskrevet i år	-109 909	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	66 594	
Avskrevet tidligere	-53 272	
Avskrevet i år	-13 321	
		1
Avfallsanlegg		
	3 469	
Tilgang 2014	043	
	-2 081	
Avskrevet tidligere	430	
Avskrevet i år	-231 270	
		1 156 343
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet tidligere	-186 667	
Avskrevet i år	-93 332	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 381 762**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-889 667**

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd garasjer	10 000
Teisen garasjelag	10 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**20 000**

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Innbetaling vaskeri	25 616
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25 616**

Innbetaling fra vaskeri er periodisert fra 2024 til 2023, via konto for kortsiktige fordringer kto. 1599. Dette gjelder inntekter for regnskapsår 2023.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken HABA04		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere år	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	4 429 798	
Nedbetalt i år	990 570	
		-34 579 632
Handelsbanken HANBA1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2017	-8 536 307	
Nedbetalt tidligere	3 775 713	
Nedbetalt i år	686 311	
		-4 074 283
Handelsbanken HANBA3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 062 120	
Nedbetalt i år	833 982	
		-503 898
Handelsbanken HANDEL		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Nedbetalt tidligere	2 337 884	
Nedbetalt i år	528 092	
		-5 834 024
Husbanken 3 HUS603		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 719 956	

Nedbetalt i år	553 301	
		-6 726 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 718 580**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-1 808 000
Økt tidligere	-1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 809 600**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-809 005
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-809 005**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-58 328
Påleggstrekk	-22 356
Skyldig arbeidsgiveravgift	-64 407
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-145 091**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-193 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-193 142**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 809 600
Pantelån	51 718 580
Påløpte avdrag	137 674
TOTALT	**53 665 854**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	88 289 608
Tomt	5 305 107
TOTALT	**93 594 715**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2241028. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Innstilling Teisen Park Borettslag

Valgkomiteen har i forkant av årets generalforsamling hatt flere møter hvor vi har diskutert kandidater til styret for 2024. I tillegg til jevnlige møter har vi hatt kontakt via e-post og SMS. Alle medlemmer av valgkomiteen har deltatt på kurs i regi av OBOS for å best mulig kunne utføre sin oppgave.

Det ble tidlig konkludert med at valgkomitemedlem Gro Agersborg er inhabil, da hennes mann er til valg. Hun deltok dermed ikke i diskusjonen om styremedlem for 2 år, og var ikke med å påvirke de andre valgkomiteenes innstilling om å videreføre Jens' ønske om å fortsette i styret.

Det har ikke vært mange henvendelser til valgkomiteen i år, og vi har ikke hatt mange kandidater for hånden. Men basert på samtaler med styret og kandidater som er på valg, samt en grundig vurdering er valgkomiteens innstilling som følger:

Styreleder:

Irene Bruun
Alder: 59
Tilknytning til borettslaget: Irene har tidligere bodd i Prost Hallings vei 6 i 17 år. Hennes far var vaktmester her i mange år. Hun kjenner hver krik og krok av borettslaget. Har vært styreleder siden 2018.
Kompetanse/Jobber med: Prosjektledelse i IT-bedrift. Har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse. Hun brenner for å skape et godt bomiljø i Teisen Park borettslag.

Styremedlemmer:

Jens Thrane Agersborg:
Alder: 58
Tilknytning til Borettslaget: Bodd på Teisen siden 1998. Bodd i borettslaget siden 2017. Vært styremedlem i to perioder.
Kompetanse / Jobber med: Jurist. Jobber med kontraktsrett, offentlige anskaffelser, anbudskonkurranser i justissektoren.

Wenche Marie Sørensen:
Alder: 40
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 2 år og er motivert for å fortsette vervet.

Valgkomiteens Innstilling:

Styreleder – for 1 år

Irene Bruun	Erlends Vei 30

Styremedlem – for 2 år

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

Vararepresentanter

Jostein Nissen-Meyer	Klosterheimveien 9
Torgeir Kaasa	Klosterheimveien 26

Delegert til OBOS's generalforsamling

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

Vara delegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic	Prost Hallings Vei 12
Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings Vei 6

Valgkomite – for 1 år

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.24
Selskapsnummer: 53 **Selskapsnavn:** Teisen Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Winnem fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til valgkomiteèn

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Undersøke, sette i stand og åpne bomberommene i oppgangene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Rehabilitere alle bad i borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Sette ned leieprisen for andelseiere fra kr 3.500 til kr 2.500

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jostein Nissen-Meyer
- [ ] Torgeir Kaasa

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

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

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ermin Mehovic
- [ ] Petter Johansen Skipperø

Sak 17 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 3 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Teisen Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 952556819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 234.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos tar rollen som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **185**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **46**
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: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **43**
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: **173**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 646.000,-

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

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 625.000 kroner til 646.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 3,4 %.Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2023 til februar 2024 har vært 4,5 %.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **59**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

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

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

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

Av særskilte prosjekter i perioden 2023-2024 kan følgende nevnes:

· Bytte av utvendig og innvendig belysning, lamper i oppganger, kjellere - HAKO (fikk sterkt redusert pris etter flere forhandlingsrunder).

· Nye lekeplasser, innhenting av anbud, evaluering, befaringer. Oppnådd økonomisk støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS på over én million kroner.

· Ladeanlegg Prærien, bytte av ladeleverandør, bytte av installatør, oppfølging av feil og mangler.

· Kartlegging ildsteder - Brann- og redningsetaten.

. Prosjekt asfaltering og drenering i Teisenveien 20-26.

· HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2023-2024 (egen note skrives til årsmøtet).

· Innføring av OBOS-nøkkel, forprosjekt med pilot, forhandlinger om pris og vilkår (fikk redusert pris på installasjon og abonnement).

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Honorar til valgkomiteèn

Styrets innstilling
Valgkomiteèns honorar settes til kr 30.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Fremmet av: Åshild Jensen

Med den uroa som har preget utviklingen i Europa de to siste åra, og med myndighetenes oppfordring til å forberede seg på krig, har temaet bomberom flere ganger vært oppe i media. Det har blitt påpekt at Oslo mangler bomberom, at folk ikke veit hvor de ligger og at det for mange er langt å gå til nærmeste tilfluktsrom. - Da familien min flyttet inn på Teisen 1951 i var det et bomberom i blokka, slik jeg regner med at det var i alle

blokkene her. Iallfall i Prost Hallingsvei 4 har bomberommet stått avlåst i mange år, og jeg aner ikke hva slags stand det er i. - Forslaget mitt til årsmøtet er at bomberommene sjekkes, settes i stand og åpnes igjen, slik at det er mulig å bruke dem i en krisesituasjon. Skulle dette ikke være mulig, ville det i alle fall være nyttig å vite hvordan vi ellers kan forholde oss i en situasjon vi alle håper vi ikke kommer i.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget. Tilfluktsrommene oppfyller kravene fra byggeåret. Dersom de skal oppfylle dagens standard vil det trolig koste mange millioner kroner. Styret mener at dette ikke kan prioriteres. Styret vil gjennomføre en befaring av alle bomberom og kartlegge tilstand slik at de tilfredsstiller kravet fra Sivilforsvaret om at tilfluktsrommet kan tas i bruk på 72 timers varsel. Informasjon vil bli lagt ut på VIBBO.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **144**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Fremmet av: Toril Bakken

Ved å sykle eller ta kollektivtransport fremfor å kjøre bil, bidrar vi positivt ift. natur- og klimakrisen. Med dette forslaget ønsker jeg å gjøre det enklere for oss beboere å bruke elsykkel i vårt dagligliv, inkludert store el lastesykler. Mange elsykler, og særlig store el lastesykler, er for tunge til å bæres ned i felles sykkelkjeller, spesielt for personer med helseutfordringer og eldre. På grunn av at dette, at elsykler er dyre gjenstander, at sykkeltyverier skjer og at det å oppbevare sykler under tak gjør at disse varer lenger, er det ønskelig å etablere sykkelboder på bakkeplan i borettslaget. Av hensyn til tilgjengelighet, vurderes det som hensiktsmessig at det etableres sykkelboder ulike steder i borettslaget. Foreslår også at vi ruster oss for fremtiden ved at strøm til belysning og lading av elsykler kommer fra solceller.

Styrets innstilling
Styret er positive til å utrede forslaget. Det kan bli kostnadskrevende og føre til endringer av utområdet og vi trenger derfor mer informasjon før vi fremmer saken for årsmøte. Saken tas opp på årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Fremmet av: Endre Masvie Sæland

Borettslaget rehabiliterte baderommene rundt årtusenskiftet. Sintef anbefaler å pusse opp badet etter 20-30 år, da badet er såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Mange av badene i borettslaget nærmer seg denne alderen, og det vil være hensiktsmessig med en oppussing for å unngå nettopp store skader.

Ved en rehabilitering i regi av borettslaget kan man oppnå gode priser på oppussingen, fordi man får lavere pris per bad hvis entreprenøren får i oppdrag å pusse opp mange bad.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Med dagens rentenivå vil dette tiltaket medføre at alle andelseiere får en økning i felleskostnader (husleie) på rundt 64 %. En slik rehabilitering vil anslagsvis kreve et lån på ca. kr. 242.000.000,00 (242 millioner kroner - 450.000 kroner per leilighet). Det følger av reglene i Burettslagslova at felleskostnadene skal deles etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Det vil si at alle vil få samme prosentvise økning i felleskostnadene selv om man allerede har pusset opp badet for egen regning og det vil ikke være mulighet til å reservere seg.

Videre har borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan avdekket av det i årene fremover vil bli behov for låneopptak for å gjennomføre strengt nødvendig vedlikehold. Styret anser derfor at rehabilitering av bad ikke bør prioriteres de neste ti årene. Til informasjon er soilrørene byttet i perioden 1997-2005 og har en forventet levetid på rundt 50 år.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **177**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Fremmet av: Kitty Sofie Skår Lundseie

Ønsker og fremme forslag om pris for leie av selskapslokalet. Andelseiere betaler i dag kr 3500,00. Foreslår prisnedsettelse til kr 2500,00. For eksterne leietakere blir leien uforandret kr 6.000.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Leie av selskapslokalet for borettslagets beboere er kr. 3.500, man leier lokalet fra fredag til søndag. Utleielokalet leies kun ut til private arrangementer i helgene og vi anslår at det leies ut ca. 35 uker i året. Å redusere leieprisen med kr. 1.000,- per måned vil medføre 35.000,- i tapte inntekter som vi er nødt til å fremskaffe på en annen måte, f.eks i økning i felleskostnadene. Det vil si at de som ikke bruker utleielokalet spleiser på å overføre kr. 35.000,- til de som bruker lokalet.

Per i dag har borettslaget ingen fortjeneste på utleie av selskapslokalene. Prisen er satt lavere til borettslagets beboere, da vi ønsker at det skal være et gode for de som bor her, samtidig som vi skal få dekket utgifter til vedlikehold, rengjøring, forsikring og forvaltning av utleie gjennom leieinntektene.

Utleie av selskapslokalet er et godt tilbud for beboere, og kan også være et godt salgsargument for borettslaget. At vi opprettholder en rimelig pris for utleie sikrer at beboerne har mulighet til å leie lokale til

en konkurransedyktig pris, samtidig som det bidrar til å opprettholde og muligens øke verdien av eiendommen i borettslaget for øvrig.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **146**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Gammel tekst

§ 10. DYREHOLD

1.) Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates i henhold til Borettslagsloven § 5-11, punkt 4

a) Såfremt man har gode grunner for dyrehold

b) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for naboer og andre brukere av eiendommen.

c) Hunder og katter skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom og eier er ansvarlig for fjerning av dyrets ekskrementer.

2. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i borettslaget. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Forslag til ny tekst og innhold

§ 10. DYREHOLD

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

2. Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

6. Ved berettigede klager fra naboer om brudd 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.

Styrets innstilling
Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **168**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Gammel tekst

Alle saker som ønskes tatt opp bør sendes skriftlig til borettslagets styre. Henvendelser kan sendes per e-post eller brev kan leveres i postkassen i Prost Hallings vei 1. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Ny tekst

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

Styrets innstilling
Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere.

På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det påregnes kostnader til oppgradering, i tillegg til kostnader for administrering og forvaltning av utleieavtalen.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Styret ber også årsmøte om samtykke til å at det opprettes en ny andel jf. burettslagslova § 3-2(2). Dette må gjøres for å kunne selge tjenesteleiligheten.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **193**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Irene Bruun (134 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Wenche Marie Sørensen (135 stemmer)
Jens Thrane Agersborg (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Wenche Marie Sørensen
Jens Thrane Agersborg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir Kaasa (133 stemmer)
Jostein Nissen-Meyer (137 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torgeir Kaasa
Jostein Nissen-Meyer

16. 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 (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Wenche Marie Sørensen
Jens Thrane Agersborg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ermin Mehovic (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Johansen Skipperø
Ermin Mehovic

17. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Semhar Abraham (132 stemmer)
Gro Agersborg (131 stemmer)
Kathrine Alvær Østvand (128 stemmer)

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

Transaksjon 09222115557516607069 Signert MW, TEL, LBE

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

§ 1. GENERELL INFORMASJON

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

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

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

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

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

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

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

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

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

§ 3. KJELLER, OPPGANGSROM, LOFT OG BALKONGER

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

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

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

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

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

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

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

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

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

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

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

§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

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

§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

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

§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

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

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

§ 8. LUFTING

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

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

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

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

§ 9. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

§ 10. DYREHOLD

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

2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

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

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

§ 11. VVS OG ELEKTRO

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

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

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

4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)
Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte ringetablå og postkasse med sitt og andelseiers navn.

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

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

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

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

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

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

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

Prost Hallings vei 4

Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 217 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	20 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 3 km
Valle Hovin videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klosterheim Linje 2N, 66, 76	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9 km

BARNEHAGER

Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	8 min 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	8 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen	6 min
Rema 1000 Bryn	7 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	17 min
Vitusapotek Bryn	7 min
Bryn Vinmonopol	19 min

SPORT

Teisenparken balløkke	6 min
Youngslunden ballplass	6 min
EVO Teisen	8 min
Toppform Treningssenter	9 min

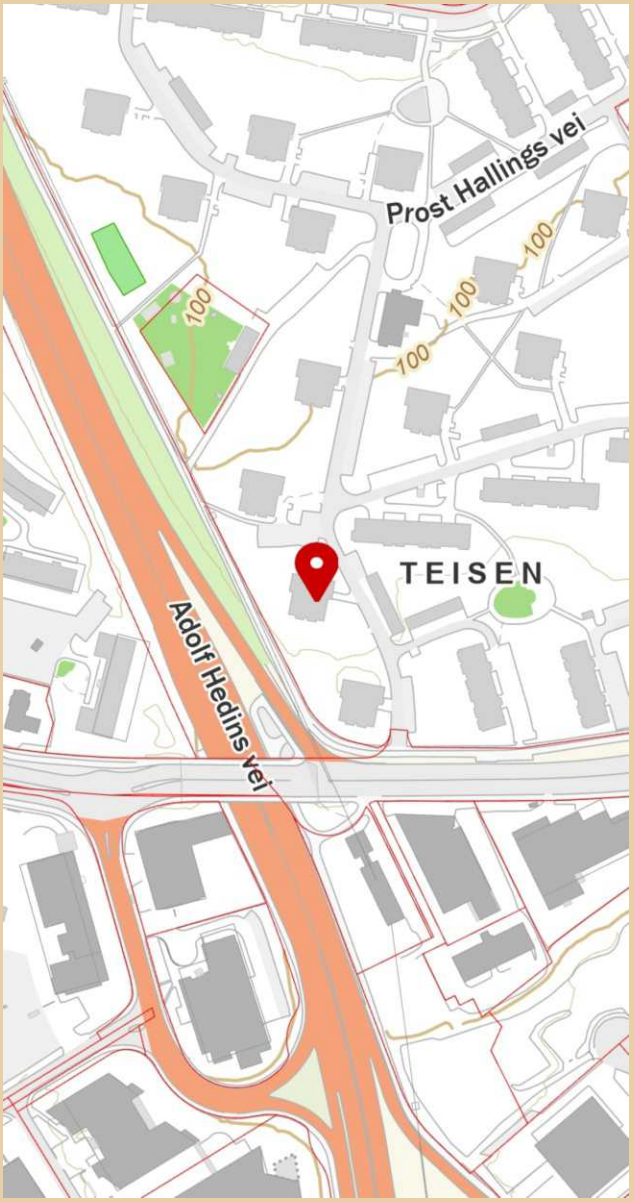
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prost Hallings vei 4, 0666 Oslo
Gnr. 138, Bnr. 48, andelsnr. 474 i Teisen Park Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250083

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
