PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

TEISENVEIEN 26

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

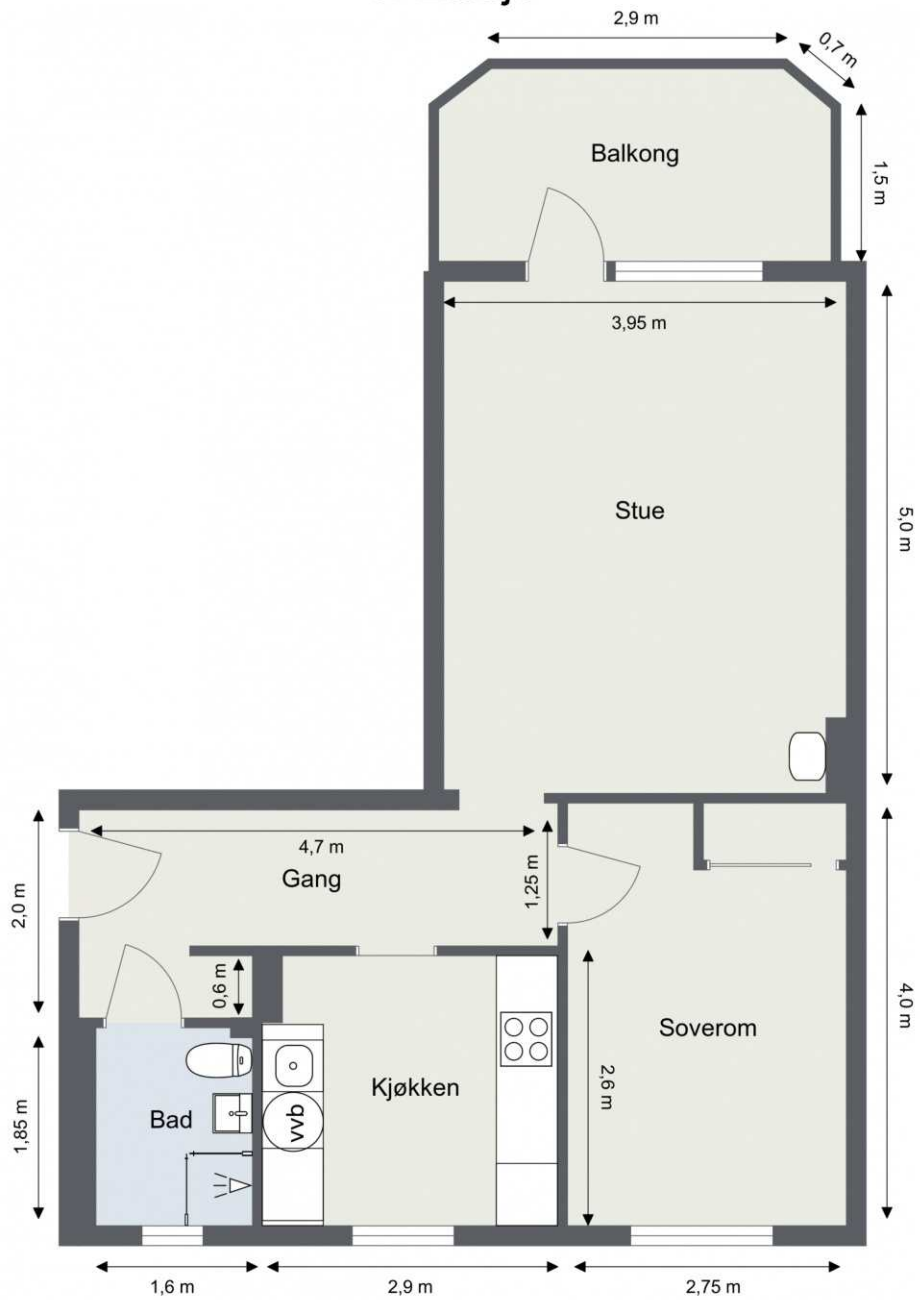
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Teisenveien 26
3. Etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 3 etasje.
Teisenveien 26
0666 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 25/09/2025

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: 53
Hjemmelshaver:	Kristoffer Skau Ekstrøm.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	462
Byggeår:	1950
Tomt:	109.922 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristoffer Skau Ekstrøm.
Befaringsdato:	23.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, sittebenker, lekeplasser, asfalterte gang og kjøreveier.
Gåavstand til butikker, skoler og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasje.
Fundament av støpt betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmur i støpt betong.
Yttervegger i mur, utvendig forblendet med spekket tegl.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.
Takarker over balkongene i de øverste etasjene.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

ANNET:
Oppvarming: vedovn i stuen og varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: loft og kjellerboder. Merket 3203.
Parkering: ingen medfølger. Mulighet for leie etter venteliste.
Røykvarsler 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 over kjøkkenbenkene og på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betongvegger.
Profilerte gulvlister i hele leiligheten.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 3-stavs eikeparkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2018 2021 Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007,
utbedring av topparker, samt muring av piper over tak.
2019 2020 Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjelleretasje.
2018 Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon og beredere.
2017 2018 Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.
1997 2005 Utskifting av VVS-røropplegg i alle oppgangene

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	50			7	50	0
Loft og kjellerboder		10				
SUM BYGNING	50	10		7	50	0
SUM BRA	60					

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, stue og soverom.

BRA-e:

Loft og kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loftsboden har skråtak og målbart areal på 5 m² og et gulvareal på 9.5 m².
Felles tørkerom på loftet.

©mstr.no

www.bmtf.no

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:
Nøkkelbefaring.

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

Medlem av NITO

25/09/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 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 eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri over innredning med en skapdør.
Overskap med to speildører.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Bad fra ukjent år.
Det er lagt flis på flis, nye rør, montert ny servant og toalett i 2019. Dette i følge eier.
Vindu av tre i våtsonen er ingen heldig løsning.
Det anbefales nøye utlufting før og etter dusj.
Fuktskjolder på utforing til vinduet er fuktkontrollert, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde over.
Ikke faglig utført fuging ved overganger.
Hulrom bak enkelte fliser.
Vurderes ikke som bom, da det ikke er registrert løse fliser eller riss i fuger under befaringen.
Elektrisk sensorvifte.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 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 95 mm x 95 mm fliser.
Nedsenket gulv på 3-10 mm.

Merknader: Mindre tilløp til muggvekst på silikonfuger i dusjsonen.
Disse anbefales fjernet og ny fuge påføres.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ukjent år.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
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.




Hovedsluk av plast med vannlås.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Merknader: Ukjent membranløsning.
Ikke mulig å få opp vannlåsen under befaringen.
Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer.
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.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 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.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater.
Kvartskompositt vask med 1-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrert ovn/platetopp og oppvaskmaskin.




Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav. Se bilder over.

Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med slette fronter.
Vedovn med gnistfangerplate av antatt herdet glass på gulvet.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder:
bad - 2.23 m.
øvrige rom - 2.47-49 m.

Merknader: Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det anbefales kontroll av piper og ildsted minst hvert 4 år.

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

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 og datostemplet 2020.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Ukjent alder.
Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på 7 m².
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Balkongen er dekket av saltak med glass i fronten på ytterste takstol.
Rekkverk av stål kledd med plater og glass.
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Det er etablert sittebenker med lagringsplass.
Lys og enkel stikkontakt på ytterveggen.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.
Iht TEK 17 skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Sittebenk ved rekkverk anbefales fjernet pga høyden.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannledninger av kobber, rør i rørsystem(plast)og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen for leiligheten er plassert bak toalettet. Se bilde over.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke fremlagt 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.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er fra 2004.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Berederen er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

Merknader: Varmtvannsberedere har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i 2018.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Elektrisk sensorvifte på badet og tillufts hull i dørbladet.
Friskluftstilførsel via veggventiler i lufteventiler i vinduer.
Ventilator med kullfilter og veggventil i yttervegg på kjøkkenet.

Merknader: Vifte på badet er ikke funksjonstestet.
Avtrekks ventilasjon i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens forskrifter og krav.
Antatt veggventil bak skap på soverommet.
Denne anbefales eventuelt frigjort.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 7 stk kurser.

Merknader: Skapet er ikke merket og det tas forbehold om at riktig skap er kontrollert.
El-anlegg på kjøkkenet er fra 2015, i følge eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
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.
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 levert i forbindelse med oppdraget.
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:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ikke faglig utført fuging eller inndeling av fliser. Originale fliser antas å ha passert over halvparten av antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Manglende dokumentasjon. Ikke faglig utført fuging. Tilløp til muggvekst på fuger i våtsone. Originale fliser antas å ha passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert over halvparten antatt levetid. Manglende dokumentasjon. Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Vannrør av kobber har passert over halvparten av anbefalt brukstid.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert anbefalt brukstid.
6.3	Ventilasjon
	Avtrekks ventilasjon i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens forskrifter og krav.

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.
183250251

Selger 1 navn
Kristoffer Skau Ekstrøm

Gateadresse
Teisenveien 26

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 9

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: 183250251

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye rør på vegg utført av rørlegger i 2019. Ufaglært har lagt flis på flis.
Arbeid utført av	Ukjent

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rør og vask/toalett på bad i 2019.
Arbeid utført av	Comfort Bryn AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt EL-anlegg på kjøkken i 2015.
Arbeid utført av	Elektris AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Document reference: 183250251

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

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

Beskrivelse: Midlertidig skole i youngslunden

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: 183250251

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: 183250251

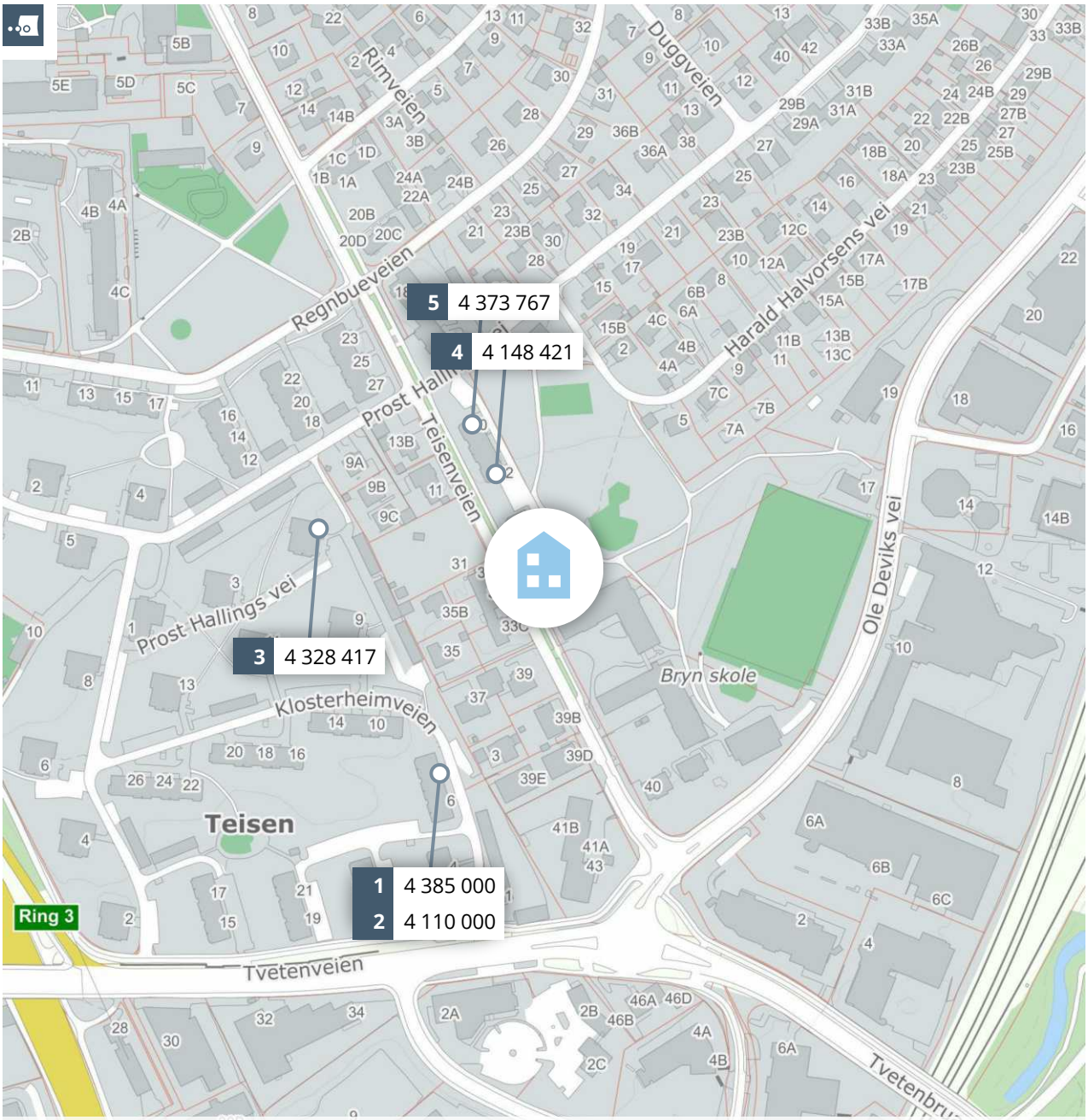
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Ekstrøm	b75dd36c4c4eb1ce217805c0ad7c28581b2f41a2	22.09.2025 17:18:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250251

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

TEISENVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.09.2025

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

Teisenveien 26, 0666 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 138 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

4 100 000

72 578	4 172 578	83 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	4 152
Formue	19 186
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klosterheimveien 8 53 m² 1953 2. etg 1 sov	14.06.2024	3 900 000	**4 300 000**	85 000	4 385 000	**82 736**
2 Klosterheimveien 8 40 m² 1952 2. etg - sov	08.04.2025	3 750 000	**4 050 000**	60 000	4 110 000	**102 750**
3 Prost Hallings vei 5 55 m² 1952 3. etg 2 sov	29.10.2024	4 150 000	**4 250 000**	78 417	4 328 417	**78 698**
4 Teisenveien 22 51 m² 1952 2. etg 1 sov	22.09.2025	4 100 000	**4 075 000**	73 421	4 148 421	**81 342**
5 Teisenveien 20 51 m² 1955 3. etg 1 sov	12.08.2025	4 390 000	**4 300 000**	73 767	4 373 767	**85 760**

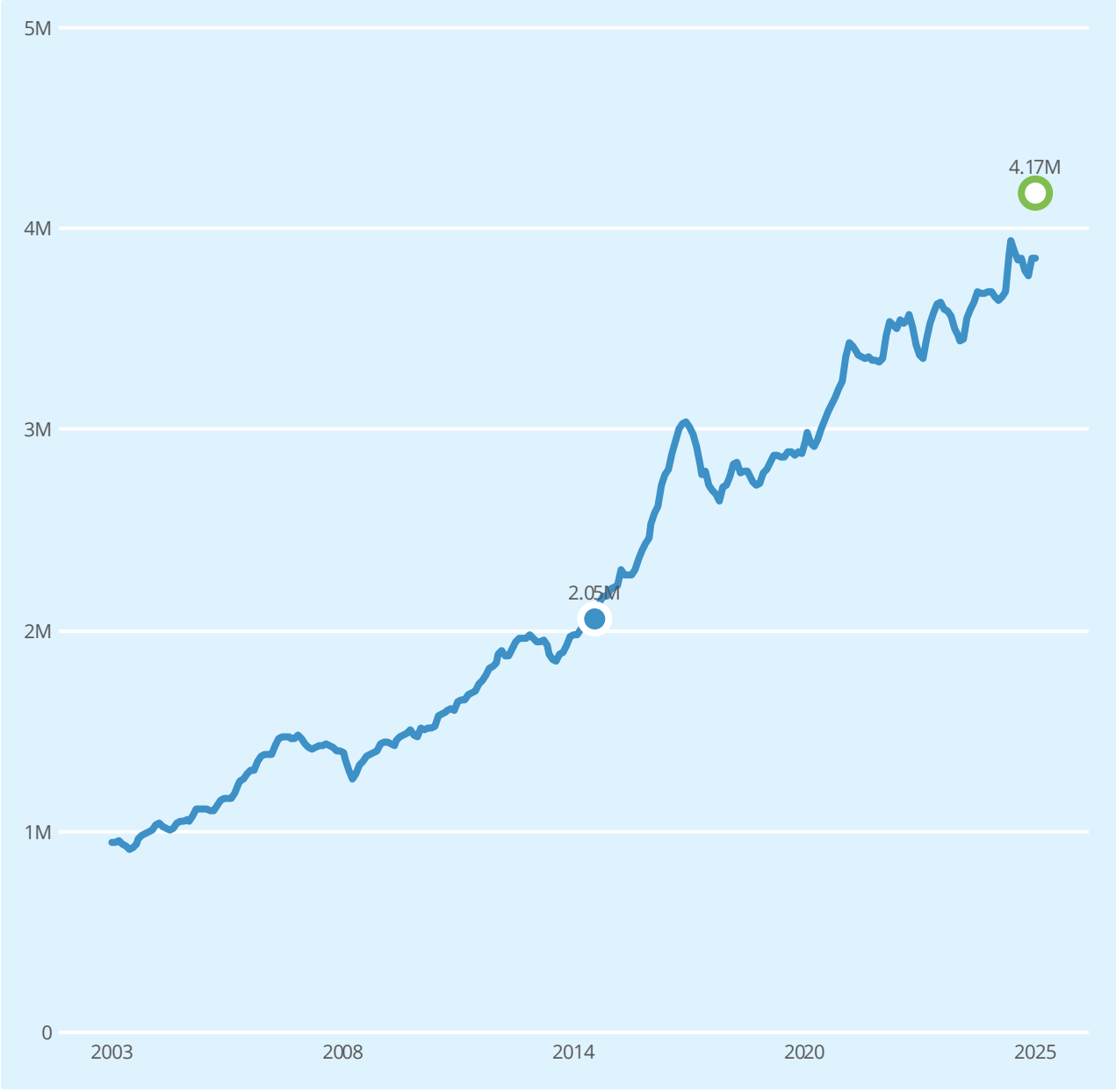
Lys og pen 2-roms toppleilighet med sydvestvendt balkong, peis og sentral beliggenhet.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



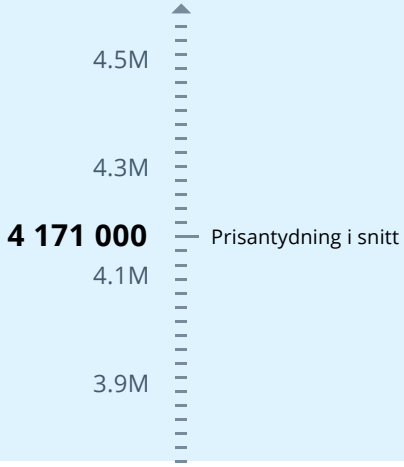
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.10.2014	03.11.2014	07.01.2015	1 780 000	2 000 000	54 186	2 054 186

Leiligheter til salgs i SØNDRE FJELLHUS grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

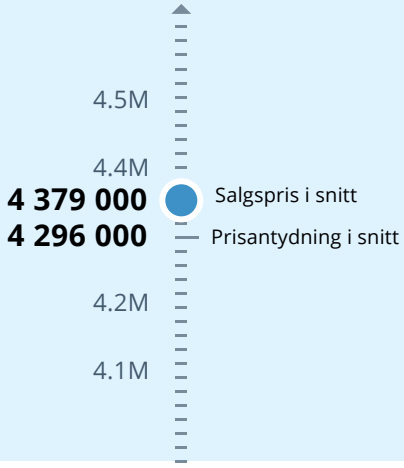


Annonsene har i snitt ligget ute i

18
dager

Leiligheter solgt i SØNDRE FJELLHUS grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

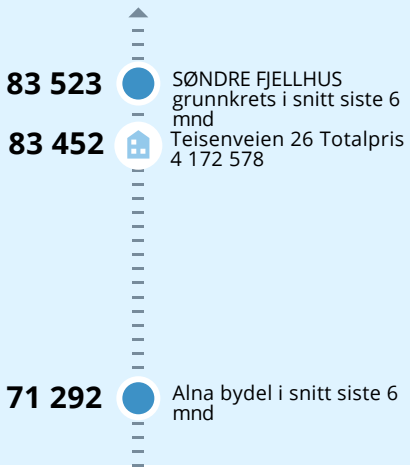


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

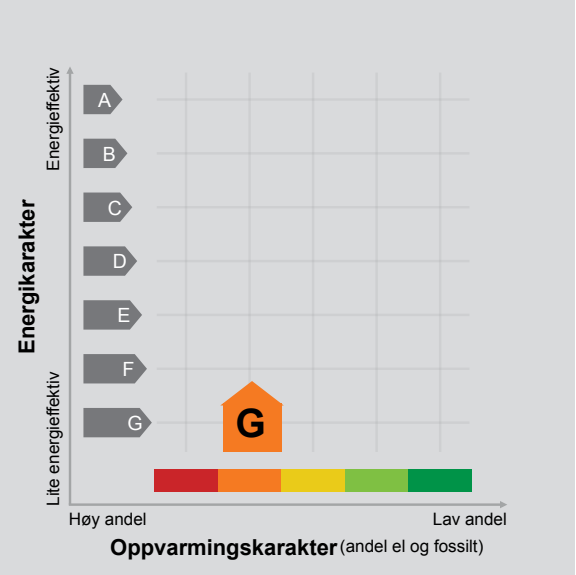
for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Teisenveien 26
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80294646
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-171734
Dato	22.09.2025



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

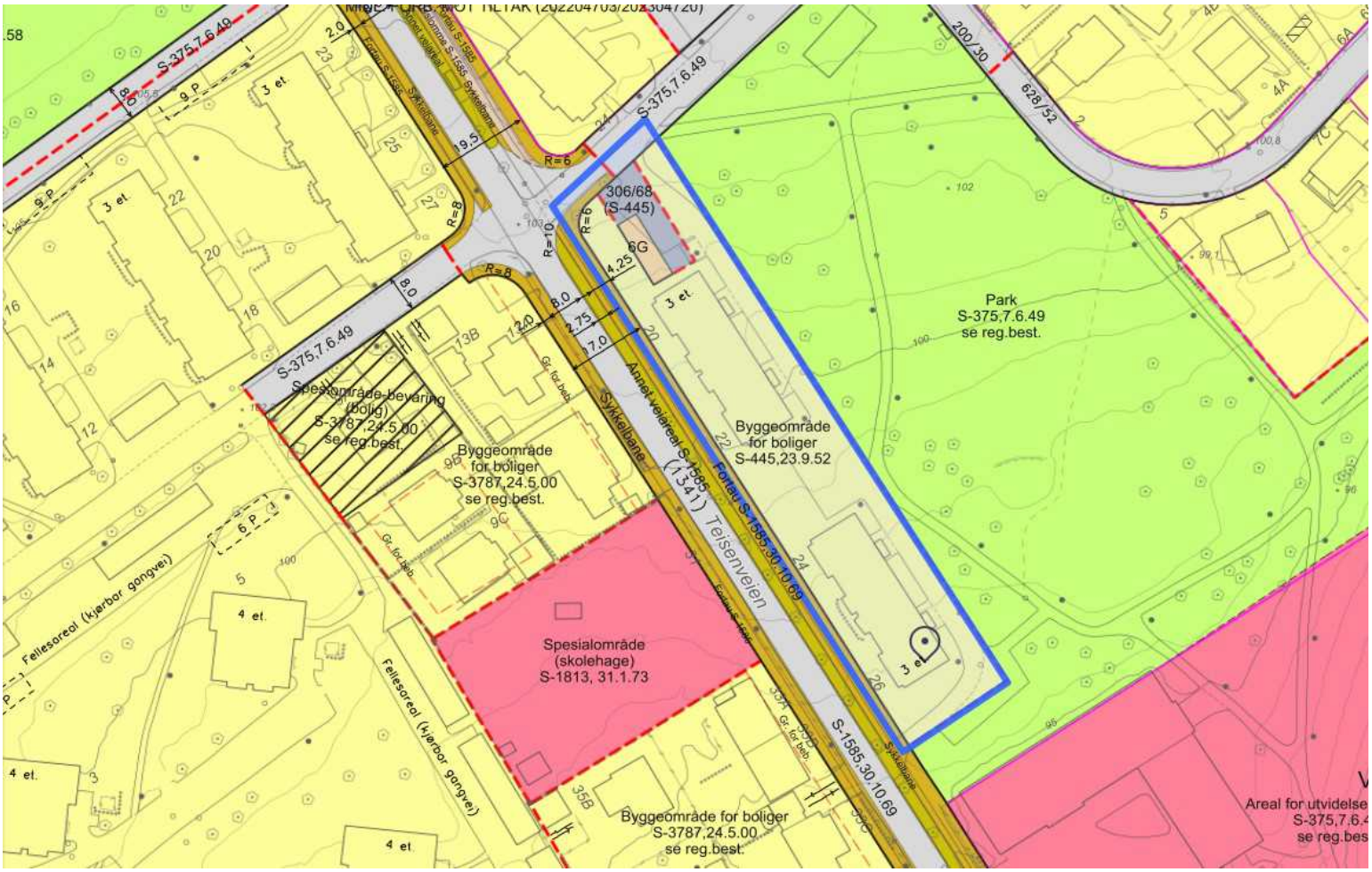
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


S-375,7.6.49
S-375,7.6.49
S-375,7.6.49
200/30
628/52
306/68
(S-445)
6G
Park
S-375,7.6.49
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-445,23.9.52
Spesialområde-bevaring
(bolig)
S-3787,24.5.00
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-3787,24.5.00
se reg.best.
Spesialområde
(skolehage)
S-1813, 31.1.73
Byggeområde for boliger
S-3787,24.5.00
se reg.best.
Annet vegareal S-1585
(1341) Telsenveien
Fortau S-1585,30.10.69
S-1585,30.10.69
Sykkelbane
Fellesareal (kjørbar gangvei)
Fellesareal (kjørbar gangvei)
Areal for utvidelse
S-375,7.6.4
se reg.bes

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250251 . Vår ref.: 0053-1-3203 Dato: 22.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952556819
Andelseier:	Ekstrøm, Kristoffer Skau
Leilighetsnummer:	3203
Adresse:	Teisenveien 26, 0666 OSLO
Andelsnummer:	462
Gnr.	138
Bnr.	53

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret: Styret har kontortid i Prost Hallingsvei 1, hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30. Vaktmesterkontoret: Kontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og har åpnet onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58. Godkjennelse av nye andelseiere: Søknaden sendes til styremedlem Wenche på: wenchems@outlook.com med kopi til teisen@styrerommet.no Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. Skriftlig oppsigelse sendes siw.frisk@OBOS.no. For å sette seg på venteliste, benytt kontaktskjema på Vibbo. EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil. Garasje: Det følger ingen garasje med leilighetene. For mer informasjon https://www.teisen-garasjelag.no/. Tv/internett: Ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100, fra 01.10.2025 koster denne kr 444,- pr.mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11461203 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	5 728 422,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031285
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	3 721 917,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927034292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	32 966 444,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 806,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	98,00	444,00 fra 01.10.2025
Trappevask	150,00	
Felleskostnader	3 543,00	

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461203 9
Restsaldo:	9 798,73
Kapitalkostnader:	741,15

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031285
Restsaldo:	6 369,68
Kapitalkostnader:	234,34

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927034292
Restsaldo:	56 409,36
Kapitalkostnader:	387,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 72 577,77,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Irene Bruun, e-post: teisen@styrerommet.no

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

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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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 2025

Innkalling

S.nr. 53
TEISEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/53

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til deg som ønsker å levere stemmeseddel på papir

Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 15. mai kl. 09.00.

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kjell-Arne Mejlbo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

Sak 7

Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Nadeem Akhtar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst

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

Ny tekst

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

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

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

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt punkt nr. 6

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret

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

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Ny tekst:

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

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

Sak 12

Nye inngangsdører til oppgangene

Forslag fremmet av:
Trine Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstiller.

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 13

Gratis gjesteparkering i borettslaget

Forslag fremmet av:
Zarko Prodan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget.

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Etablere gratis gjesteparkering i borettslaget

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Irene Bruun

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

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

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

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

Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2025.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

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

- Ermin Mehovic
- Gro Agersborg

Sak 16

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Gro Agersborg
- Kathrine Alvær Østvand
- Semhar Abraham

Velkommen til årsmøte 2025

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

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

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

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



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

ÅRSBERETNING FOR TEISEN PARK BORETTSLAG FOR STYREPERIODEN 2024 - 2025

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

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

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

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

Fakta om Teisen Park Borettslag

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

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

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

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

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

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

Oslo 0301-138/50
-Prost Hallings vei 24

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

Styrets ansvar

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

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

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

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

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

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

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

Fremleie av leiligheter

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

Utrede ny driftsmodell

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

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

Styret skal vurdere alternative løsninger, eksempelvis:

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

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

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

Ordinært styrearbeid gjennomført inneværende periode:

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

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

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

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

Fremtidig vedlikeholdsbehov

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

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

Pågående og gjennomførte prosjekter 2024-25

Rusken i borettslaget ble endret

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

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

Den nye Rusken-ordningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiforvaltning

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

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

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

Oppgjør salg av leilighet 1100 i Spektrumveien 3 - andel 536

Informasjon	Sum inn	Sum ut	Dato
Overføring fra Privatmegleren inkl. renter	kr 4 032 732,96		05.aug
Overføring nedbetaling av lån 9492.70.27458 i Handelsbanken		kr 3 680 300,17	15.aug
OBOS gebyr opprettelse av andel 536 Spektrumveien 3		kr 21 825,00	08.jul
Statens kartverk gebyrer 2 x kr 500		kr 1 000,00	02.jul
Nedvasking av leilighet, OK Renhold (kr 13125-depositum Svein Kåre 7000)	kr 7 000,00	kr 13 125,00	23.07 / 15.07.
Felleskostader for leilighet 1100 i juli (Samart flyttet ut medio juni) *		kr 4 251,00	01.jul
OBOS manuell behandling av kontering/utbetaling til Handelsbanken		kr 282,50	27.aug
Totalt	**kr 4 039 732,96**	**kr 3 720 783,67**	
Overføring, nedbetaling av lån 9492.70.31285 i Handelsbanken	**kr 318 949,29**	**kr 7 441 567,34**	

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

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

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

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

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

Oppfølging av saker som ble vedtatt på fjorårets årsmøte

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

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

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

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

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

Løpende vedlikehold og mindre aktiviteter:

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

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

I tillegg har samtlige av styrets medlemmer deltatt på:

- Vurdering av plansaker og nabovarsler
- Dugnad, to dager i mai
- Julegrantenning
- 17. mai markering med korps
- Flagging på offisielle flaggdager og under Pride-uka

Ladeplasser for elbiler

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

Vedlikeholdsarbeider i OL-rom i kjelleren og Prost Hallings vei 1

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

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

- Klosterheimveien 18 Stor grad av lekkasje
- Klosterheimveien 12 Stor grad av lekkasje

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

Borettslagets økonomiske status

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

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

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

Naboklager

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

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

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

Endringer i nabolaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

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

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

Oversikt over leilighetssalg

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

Oversikt over boliger omsatt i 2024 kommer frem av tabellen under. Vi fikk et rekordsalg i borettslaget da en fireroms leilighet ble solgt for **6.050.000** kroner i mars 2025.

2024

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

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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, 10. april 2025
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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 997 234	6 483 680
Kortsiktig gjeld	-872 888	-972 494
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 124 346**	**5 511 186**

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

Oslo, 09.04.2025
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun — Ermin Mehovic — Wenche Marie Sørensen

Petter Johansen Skipperø — Jens Thrane Agersborg

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

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

KOSTNADER VASKERI

Elektrisk energi	-152 642
Diverse kostnader	-837
Vask/Rengjøring	-35 496
Vedlikehold	-9 866
SUM KOSTNADER VASKERI	**-198 841**
SUM VASKERI	**-97 409**

* Vaskeri trekker 2/3 av strømkostnadene

Innbetalinger fra Pay Per Wash:

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

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER
KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

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

NOTE: 12
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

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

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

NOTE: 16
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

NOTE: 18
ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

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

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 20
ANDRE OVERKURS SOLGT TJENESTELEILIGHET

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

Innstilling Teisen Park Borettslag - 2025

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

Følgende medlemmer er på valg:

Styreleder: Irene Brun

Styremedlem: Ermin Mehovic og Petter Johansen Skipperø

Varamedlemmer: Jostein Nissen-Meyer og Torgeir Kaasa

Valgkomiteen: Kathrine Alvær Østvand, Semhar Abraham og Gro Agersborg

---

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

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

Etter en grunding vurdering er vår innstilling som følger:

Til Vervet som Styreleder:

Irene Bruun Erlends Vei 30

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

Styremedlem – for 2 år

Ermin Mehovic Prost Hallingsvei 12

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

Jostein Nissen-Meyer Klosterheimveien 9

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

Vararepresentanter

Simen Vik Sverdrup	Tvetenveien 15
Casper Tennes	Teisenveien 23

Delegert til OBOS's generalforsamling

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallingsvei 5

Varadelegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic	Prost Hallingsvei 12
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Valgkomite – for 1 år

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

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

Simen Vik Sverdrup Tvetenveien 15

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

Casper Tennes Teisenveien 23

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

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

Pia Klingenberg Klosterheimveien 11

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Winnem fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjell-Arne Mejlbo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Nye inngangsdører til oppgangene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Gratis gjesteparkering i borettslaget

Etablere gratis gjesteparkering i borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

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

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

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

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Ermin Mehovic
- [ ] Gro Agersborg

Sak 16 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 3 skal velges)

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

**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 2025 for TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

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

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

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

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

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonoraret settes til kr 150.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Nadeem Akhtar

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godtas.

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

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

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

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

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

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

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

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

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

Nytt punkt nr. 6

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret

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

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

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

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

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

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

Ny tekst:

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

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

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

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

12. Nye inngangsdører til oppgangene

Fremmet av: Trine Myhre

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstiller.

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

13. Gratis gjesteparkering i borettslaget

Fremmet av: Zarko Prodan

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Bruun (126 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Gro Agersborg
Ermin Mehovic

16. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

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

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

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

Husordensregler for Teisen Park borettslag

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

§ 1. GENERELL INFORMASJON

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

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

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

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

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

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

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

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

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

§ 3. KJELLER, OPPGANGSROM, LOFT OG BALKONGER

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

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

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

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

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

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

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

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

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

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

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

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

§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

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

§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

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

§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

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

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

§ 8. LUFTING

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

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

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

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

§ 9. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

§ 10. DYREHOLD

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

2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

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

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

§ 11. VVS OG ELEKTRO

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

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

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

4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

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

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

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

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

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

§ 13. PARKERING

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

§ 14. VAKTMESTER

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

§ 15. STYRET

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

§ 16. FELLES ANSVAR

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Teisenveien 26

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 3 km
Valle Hovin videregående skole	16 min
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryn skole i Teisenveien Linje 76	2 min 0.1 km
Hellerud Linje 2, 3	12 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	13 min 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

BARNEHAGER

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	6 min 0.5 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen	3 min
Rema 1000 Bryn	4 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

Ulven Torg	17 min
Vitusapotek Bryn	4 min
Bryn Vinmonopol	20 min

SPORT

Youngslunden ballplass	1 min
Bryn skole	2 min
EVO Teisen	5 min
Toppform Treningssenter	13 min

«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

— Sitat fra en lokalkjent

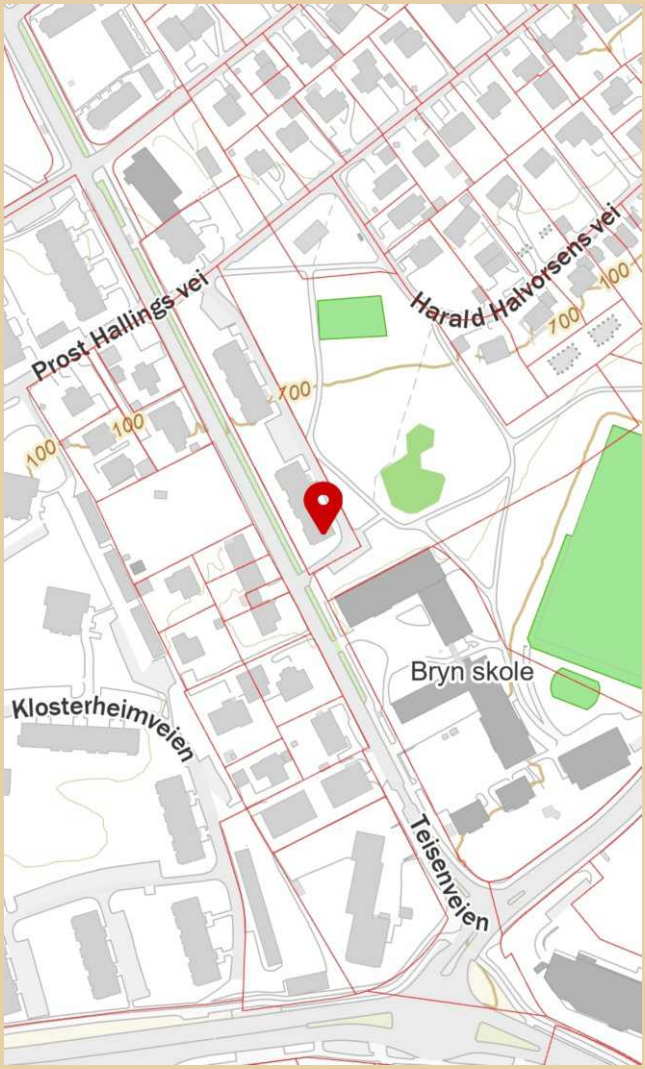
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Teisenveien 26, 0666 Oslo
Gnr. 138, Bnr. 53, andelsnr. 462 i Teisen Park Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250251

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.
