

TEISEN PARK

Prost Hallings vei 6

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 900 000,-

OMKOSTNING KJØPER
18 796,-

TOTALPRIS
4 996 140,-

FELLESKOSTNADER
4 489,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 77 344,-

FELLESFORMUE
27 643,-

BRA-I/BRA TOTAL
65/81 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BYGGEÅR
1950

ENERGIMERKING
D - Rød

TOMTEAREAL
99627 m² (eiet)

Din megler



Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no
+47 942 80 916

Ruben har med seg et sterkt vinnerinstinkt fra sin bakgrunn som toppidrettsutøver, med erfaring fra landslagsnivå. Den samme dedikasjonen og målrettetheten han hadde på idrettsarenaen, tar han med seg inn i eiendomsmeglingen – hver eneste dag.



Lys & innbydende 3-roms med separat kjøkken | Solrik, innglasset balkong på 7 m² | To luftige soverom | Internett inkl.

Velkommen til Prost Hallings Vei 6! Pen 3-roms andelsleilighet i et stille og grønt nabolag.

Her bor du i en bortgjemt, grønn perle av et nabolag, tilbaketrukket fra byens mas, men med et glimrende kollektivtilbud. Hverdagen blir enkel med nærhet til matbutikker, skoler og barnehager. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og en innglasset balkong som forlenger stuen store deler av året. Dette er et hjem som passer ypperlig for etablerere, par eller små familier.

Kort fortalt:
Innglasset balkong på 7 m²
Usedvanlig god lagringsplass med tre boder
Bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
Sentralt med kort vei til buss, T-bane og tog
Velholdt borettslag med nye lekeplasser og trimpark

Velkommen til visning!









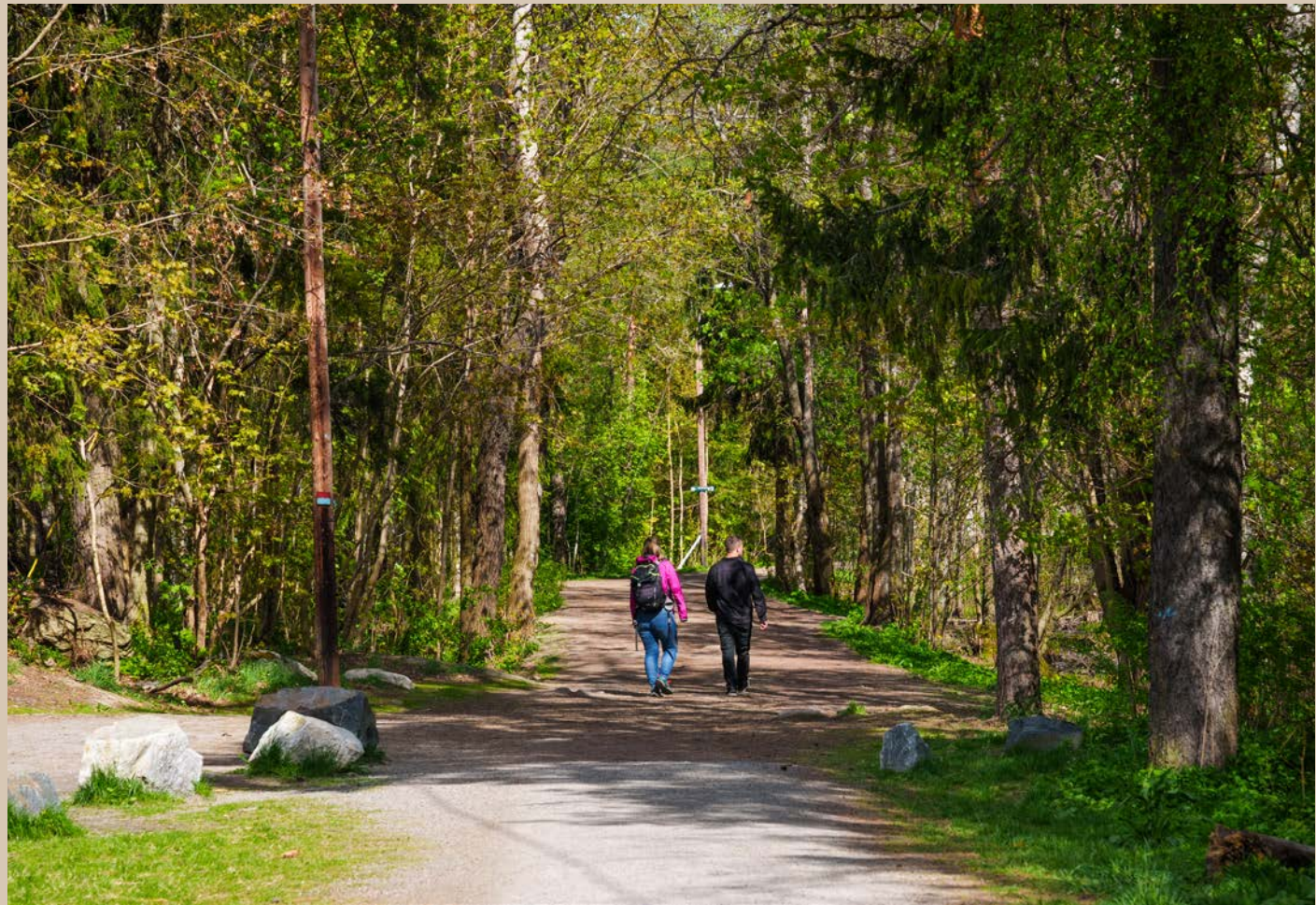




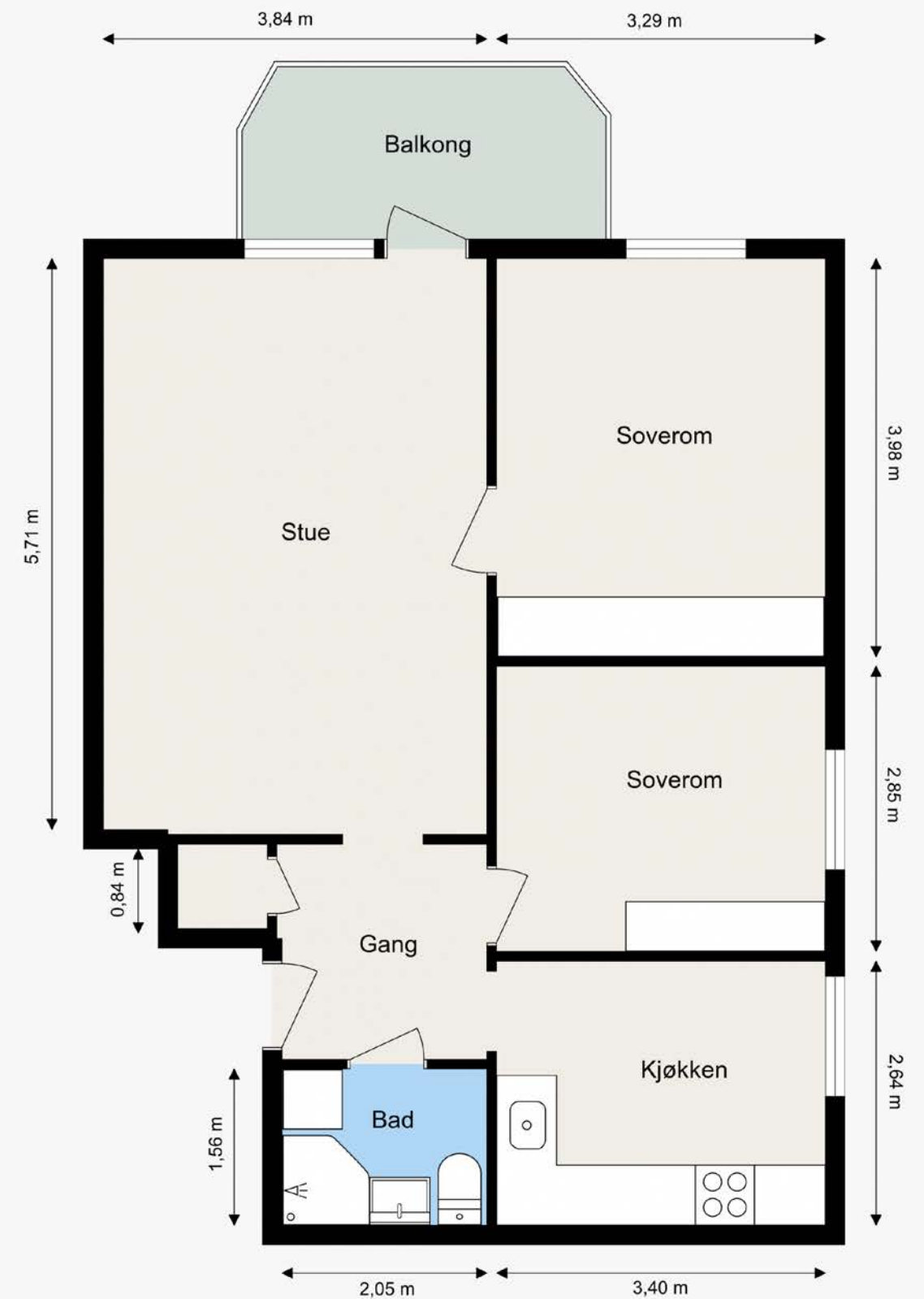








Plantegning



2. Etasje
Prost Hallings vei 6



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

PROST HALLINGS VEI 6

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 900 000

Omkostning kjøper

4 900 000,00 (Prisantydning)

77 344,00 (Andel av fellesgjeld)

4 977 344,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

18 796,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 986 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 996 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 996 140

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 489,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 4 489,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 851,-

- Bredbånd 100 Mbps inkl. mva.: kr 468,-

- Trappevask: kr 155,-

- Obos nøkkel fellesdører: kr 15,-

Felleskostnadene dekker borettslagets ordinære driftsutgifter, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, trappevask, bredbånd og kostnader til fellesnøkler. Kostnader til renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld er inkludert i posten "Felleskostnader". Borettslaget har lån med flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer eller andre beslutninger i borettslaget.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 77 344 pr. 19.01.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets

styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11461203 9
Type: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo: 5 728 422
Innfrielsesdato: 01.10.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927031285
Type: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo: 3 234 686
Innfrielsesdato: 29.02.2028
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927034292
Type: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo: 32 622 019
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sikringsordning

Borettslaget har ingen sikringsordning. 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 besluttet gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for internett - Flex mini 100" (100 Mbps bredbånd).

Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 643 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 048 885 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 195 538 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Prost Hallings vei 6, en adresse som plasserer deg i et rolig og tilbaketrukket nabolag på Teisen. Dette er et område som kombinerer en fredelig atmosfære med nærhet til alt du trenger i hverdagen, en ekte «bortgjemt grønn perle» i Oslo.

Her er hverdagslogistikken enkel. For barnefamilier er det kort gangavstand til flere barnehager, som Teisentoppen og Bryn barnehage. Bryn skole ligger bare en liten spasertur unna. De daglige innkjøpene gjør du enkelt hos Joker Teisen, som også er søndagsåpen, eller hos Rema 1000 på Bryn. For trening finnes både EVO Teisen og Toppform Treningssenter innen få minutters gange.

Området byr på fine muligheter for rekreasjon og aktivitet. Teisenparken og Youngslunden ballplass er like i nærheten og er naturlige samlingspunkter for lek og ballspill. For de som søker kulturelle opplevelser og et større utvalg av serveringssteder, er veien kort til Tøyen med unike steder som det plantebaserte bakeriet Håndbakt og den sjarmerende kaffebaren Kiosk!. I tillegg er Ekebergparken med sine skulpturer og flotte utsikt bare en kort kjøretur unna.

Kommunikasjonsmulighetene er utmerkede og gjør reisehverdagen svært effektiv. Fra Brynsengveien, kun fire minutter unna til fots, går busslinje 23 og 24. Både Brynseng T-banestasjon og Bryn togstasjon ligger innenfor en ti minutters spasertur, noe som gir rask og enkel tilgang til sentrum og resten av byen. Helsfyr, et annet viktig knutepunkt for T-bane og buss, er også i nærheten.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass eller garasje med leiligheten. Borettslaget administrerer utleie av parkeringsplasser og garasjer via ventelister. Det arbeides også med et prosjekt for å etablere flere ladeplasser for elbil.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 99627 m²

Borettslagets eide tomt er på 99 627 m². Tomten er pent

opparbeidet med variert vegetasjon, og grøntanleggene vedlikeholdes av vaktmestre og et eksternt gartnerfirma. Fellesområdene byr på en idrettsplass for organisert ballspill, en gressplen for småbarnslek, samt lekeplasser og en trimpark med benker som ble ferdigstilt i mai 2024. En gammel telefonkiosk er omgjort til en lesekiosk med bøker.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret datert 26.08.1949. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

- Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner datert 31.07.2012.
- Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad datert 15.08.2003.
- Det er ikke funnet søknad eller tillatelse for innglassing av balkong.

Dagens planløsning stemmer overens med de originale godkjente tegningene.

Boligen er oppført i ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 26.08.1949.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom

Innglasset balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer loftsbod på 4 m² og to kjellerboder på til sammen 5 m².

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 81 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 65 m² Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom
BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 4 5 m² Bod på loft (merket med nr H0202) To boder i kjeller (merket med nr 2058)

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.
Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Dette er en arealeffektiv og velholdt 3-roms leilighet med en praktisk planløsning. Leiligheten byr på en god romfølelse, to soverom av fin størrelse og en innglasset balkong som fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året. Boligen er gjennomgående og har en takhøyde i stuen på 2,50 meter.

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen og har plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en funksjonell innredning med glatte, folierte fronter og en benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggen over benken er flislagt, og det er belysning under overskapene. Rommet er klargjort med opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og et frittstående kjøleskap. Ventilasjonen sikres med en

kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue:
Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til den innglassede balkongen, som slipper inn rikelig med lys og utvider romfølelsen.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 7 m². Balkongen har tregulv, lysarmatur og stikkontakt, noe som gjør den til et anvendelig og hyggelig uterom som kan nytes store deler av året.

To soverom:
Leiligheten har to soverom som begge er av god størrelse, og som enkelt kan møbleres etter ønske og behov.

Bad:
Badet er helfliset på gulv og vegger, og har termostatstyrte varmekabler i gulvet for økt komfort. Innredningen består av et servantskap med glatte, folierte fronter, et speilskap med belysning og et gulvmontert toalett. Et dusjkabinett med svingdører er installert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulvoverflater: Flislagt gulv på bad, ellers laminat.
Vegger: Flissatte vegger på bad, ellers glatte, malte veggflater og malt tapet.
Himling: Glatte, malte himlingsflater og panel.

Oppbevaring:
Leiligheten disponerer rikelig med lagringsplass fordelt på tre eksterne boder. En bod på loftet er på 4,3 m², og i kjelleren er det to boder på henholdsvis 1,3 m² og 3,8 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

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

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars-Erik Haga Kåsin

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport,

datert 21.01.2026.

Bygning:

Dette er en 3-roms leilighet i 2. etasje i en bygning oppført i 1950. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong/mur. Yttervegger er i betong- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Etasjeskiller er i betongkonstruksjoner fra byggeårene. Grunnmur er i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser, selv om geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Bygget er ikke utført med radonsperre. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid, men kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.

Vinduer:

Vinduer er med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Dører:

Entrédør er brann- og lydklassifisert (B30/Db35) og utstyrt med kikkehull. Balkongdør er med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Innvendige dører er glatte, folierte innerdører.

Balkong/terrasse:

Det er en innglasset balkong på ca 7 m² i stål- og betongkonstruksjoner. Den har tregulv mot dekke, fasade med liggende kledning, og rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.

VVS-installasjoner:

Synlige, interne vannførende rør er i kobber. Interne og synlige avløpsrør er i plast. Sluk er et eldre plastsluk uten synlig membran. Tilknytning til vann og avløp er offentlig.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet, med avtrekk via ventiler og tilluft via spalte i vindu. På bad er det en mekanisk avtrekksventil på vegg.

Tekniske detaljer:

Gulvvarme (kabler) er installert på bad. Supplerende elektrisk oppvarming er med panelovn(er).

Elektrisk anlegg: Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer. Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap. Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende. Det er registrert at det blir benyttet skjøteledning til lys på balkong (ikke lov som fast installasjon).

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

- Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

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

- Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

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

- Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Balkong/terrasse - Rekkverkshøyde | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Fliser (entré & kjøkken)

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- 2. Etasje Bad - Overflater vegger og himling

- 2. Etasje Bad - Overflater Gulv

- 2. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 2. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet (soner som ikke er egnet for hullboring). Det dusjes også i dusjkabinett, noe som minsker påkjenning på vegger/gulv - som igjen reduserer risikoen for vanninntrengelse mot konstruksjonen. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er

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

Øvrig informasjon

Adresse

Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO

Gnr. 138, bnr. 48
i Oslo kommune.Andelsnr. 219 i Teisen Park Borettslag med orgnr. 952556819

Selger

Mensur Salija og Gjulher Salija

Borettslag

Teisen Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 952556819

Andelsnummer: 219

Teisen Park Borettslag er et veietablert borettslag i Bydel Alna, bestående av 538 andelsleiligheter fordelt på 31

bygninger. Borettslaget ble etablert i perioden 1950-1952 og forvaltes av OBOS. All nødvendig informasjon og nyheter fra styret formidles via portalen Vibbo.no.

Borettslaget har iverksatt flere tiltak for å holde felleskostnadene nede, og økningen for 2025 var under gjennomsnittet. Styret har blant annet reforhandlet lån og sagt opp en factoringavtale, noe som gir årlige besparelser. Salg av en tjenesteleilighet i 2024 bidro til en betydelig nedbetaling av lån. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslaget har en aktiv tilnærming til vedlikehold og oppgradering. I løpet av det siste året er det gjennomført flere prosjekter, inkludert ferdigstillelse av nye lekeplasser og en trimpark, utskifting av all fellesbelysning til LED, og oppgradering av flere oppganger. Det er også montert pipehatter for å redusere røyknedslag og byttet ut alle brannslukningsapparater.

Styret jobber med flere fremtidige prosjekter. Det er vedtatt å utrede nye garasjer og bytte av ytterdører i alle oppganger. I tillegg pågår følgende prosjekter og utredninger:

- Oppgradering av de resterende oppgangene med behandling av gulv (2025-2026).
- Utredning for etablering av sykkelboder på bakkeplan (ferdigstilles høst 2025).
- Vedlikehold av hovedtavler for strøm.
- Utredning av en ny driftsmodell for borettslaget (presenteres innen 2026).
- Oslo kommune skal i 2025 bytte ut gamle kommunale vannrør i Klosterheimveien og Prost Hallings vei, noe som vil medføre gravearbeid i området.

Beboere har tilgang til flere fellesfasiliteter. Hver leilighet disponerer normalt én loftsbod og to kjellerboder. Det er fellesvaskeri med utvidede åpningstider, og man kan leie et selskapslokale. Uteområdene har nylig oppgraderte lekeplasser, en trimpark og en «lesekiosk» i en ombygd

telefonkiosk. Daglig drift og vedlikehold av fellesarealer ivaretas av to vaktmestere.

Det er felles parkeringsordning i borettslaget, og det følger ikke med parkeringsplass til leiligheten. Utleie av plasser og ventelister administreres av OBOS. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser. Styret jobber med å etablere flere ladeplasser for elbil. Garasjene i det tidligere garasjelaget ble overført til borettslaget i 2025, og en utredning om deres fremtid er vedtatt.

For å sikre et godt bomiljø har borettslaget fastsatt husordensregler. Dyrehold er tillatt med inntil to husdyr per leilighet, så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. På balkongene er det kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmpumper eller avtrekksvifter som trekker luft ut av leiligheten. Kjøkkenventilator må være av typen med kullfilter. Det er generelt ro i borettslaget fra kl. 22:00 på hverdager.

Bruksoverlating (fremleie) krever godkjenning fra styret. For å kunne leie ut må andelseier selv, eller en nærstående, ha bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan da gis for inntil tre år. Korttidsutleie i inntil 30 dager per år er tillatt uten søknad. Kjøper må godkjennes av styret, og det er forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget og deretter OBOS-medlemmer.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 2241028

Husdyr: Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse. Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt. Dyreeier er ansvarlig for skader forårsaket av dyret. Hunder og katter må være

i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Innendørs dyrehold må ikke skape hygieniske problemer eller ulemper for andre. Ved klager kan styret avgjøre om dyret må fjernes. Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i fellesområdene.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Forkjøpsfrist: 2026-01-29T23:00:00Z

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsresultat for 2024 var kr 2 523 331, mot et budsjettert årsresultat på kr 2 120 640 for 2025. Årsresultatet for 2023 var på kr 2 584 379. Det ble på årsmøtet i mai 2025 vedtatt at årets resultat overføres til egenkapital.

Styret har iverksatt flere kostnadsreduserende tiltak. En endring i Rusken-ordningen gir en årlig besparelse på kr 50 000, og reforhandlede lån gir en besparelse på kr 60 000. I tillegg ble en factoringavtale med sikring sagt opp i januar 2025, noe som forventes å spare borettslaget for kr 85 000 årlig i gebyrer og unngå tap av ca. kr 300 000 i renteinntekter.

Felleskostnadene økte med kr 195 per husstand i 2025. Styret planlegger å utrede en ny driftsmodell som skal presenteres for årsmøtet i 2026 for å sikre en stabil drift fremover.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter anbefales å sette seg inn i vedtekter og husordensregler, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad.

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

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt 138/48 og spesialområde - bevaring (bolig), i Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 138, bnr. 1, Teisen, Oslo (plan-ID S-375), vedtatt 07.06.1949.

Eiendommen omfattes også av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan Plan for garasje- og parkeringsanlegg for Teisen borettslag, gnr:138, bnr:48. Endring av stadfestet reguleringsplan for Teisen (S-375) (plan-ID 30668), vedtatt 21.08.1968. Denne planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsplan Endret reguleringsplan - oppheves av deler av Prost Hallings vei (vei 3225) og Klosterheimvn.

(vei 3227) fra offentlig vei til felles avkjørsel samt regulering av snuplass. (138/48) (plan-ID S-1546), vedtatt 06.06.1969. Denne planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsplan Regul.plan for del av 138/1 og 139/164, tomter til offentlig bebyggelse (skole og barne-institusjon). Endret regul.plan for 138/13, spesialområde - skolehage - og for 138/12, 15, 19 og 76, felles areal - gangvei. (plan-ID S-1813), vedtatt 31.01.1973. Denne planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsplan Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Prost Hallings vei 9 m.fl., Teisen, som reguleres til boligformål. Bebyggelsen på Prost Hallings vei 9 reguleres til spesialområde - bevaring (bolig). (plan-ID S-3787), vedtatt 24.05.2000.

- Reguleringsplan Endret regulering for del av Strømsveien i kryss med Hjalmar Brantingsvei (Store Ringvei) og Teisenveien/Ulvenveien - trafikkområde-samt fareområde- 45KV kraftledningstrase mel-lom Bryn og Ulven transformatorstasjoner. (plan-ID S-2118), vedtatt 15.01.1976. Denne planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsplan Vedtak om mindre vesentlig endring av stadfestede regulerings- planer for Tvetenveien, turvei E1 og Teisen borettslag gnr:138 bnr:48. (plan-ID V250495), vedtatt 25.04.1995. Denne planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Kommunedelplanen setter overordnede rammer og retningslinjer for utvikling av offentlige uterom i Oslo, inkludert torg og møteplasser. Selv om den ikke direkte regulerer byggetillatelser, gir den føringer for hvordan offentlige rom i området skal utvikles og bevares, med fokus på estetikk, tilgjengelighet og funksjonalitet.

Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring (bolig) og berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø/bygninger. Innenfor dette området skal eksisterende bebyggelse bevares. Bygningen tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade tillates ny bebyggelse oppført tilsvarende planens § 5 i tråd med resten av området. Dersom trær må felles på grunn av skade eller elde, skal nye trær plantes. Faglig rådgiver er Park- og idrettsetaten. Alt søknads eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H110: Sikringssone høyspent (45 KV kraftledning). Denne hensynssonen er et fareområde for 45 KV kraftledningstrase. Hensynssonen indikerer restriksjoner knyttet til sikkerhetsavstander og byggehøyder i nærheten av høyspentanlegget.

- Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø/bygninger (Spesialområde - bevaring (bolig)). Se også under "Spesielle bestemmelser" for detaljert informasjon.

- Hensynssone S-4472: Støyskjerm. Generelt tillates oppført støyskjerm som anvist på plankartet i støyutsatte områder.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

1958/13600-1/105 15.11.1958 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 138 BNR: 12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1959/7606-1/105 26.06.1959 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 138 BNR: 15
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1968/17552-1/105 13.11.1968 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1969/351-1/105 08.01.1969 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1969/16401-1/105 06.10.1969 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

1970/17650-1/105 19.10.1970 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1972/2933-1/105 18.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/24531-1/105 05.11.1976 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 1 814 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL

HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ
EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/14155-2/105 05.06.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 138 BNR: 83
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

2015/557994-1/200 22.06.2015 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

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

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i
salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige
tinglyste heftelser overstiger den forventede
salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal
kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig
pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel
ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere
utleggspant på eiendommen, kan handel bare
gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige

kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full
innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at
borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Med styrets godkjenning kan boligen
leies ut i Teisen Park Borettslag. Ingen kan flytte inn før
slik godkjenning foreligger. Søknad om bruksoverlating
må sendes via "Min bolig" på Vibbo. Styret har en frist på
én måned til å behandle søknaden; hvis svar ikke
foreligger innen denne fristen, regnes brukeren som
godkjent. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for
eventuelle skader eller ulemper forårsaket av leietaker.
Leietaker plikter å følge borettslagets husordensregler og
merke ringeklokke og postkasse med sitt og andelseiers
navn.

For fremleie av hele boligen i mer enn 30 dager, kreves
det at andelseier eller en nærstående har bebodd boligen
i minst ett av de siste to årene. Slik fremleie kan
godkjennes for en periode på inntil tre år. Andelseier som
selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av den til
andre uten styrets godkjenning. Korttidsutlån av hele
boligen, definert som inntil 30 dager per år, er tillatt uten
søknad, forutsatt at det ikke medfører unødig sjenanse
for øvrige beboere.

Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger

saklig grunn knyttet til brukerens forhold, eller hvis
brukeren ikke ville kunne blitt andelseier i borettslaget.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets
fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende
utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som
følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom
borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,
må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet
boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og
interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud
inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring
som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
vedlagte materiell eller på [https://
www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold
til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal
følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og
innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger
normalt med i handelen, med mindre det foreligger en
særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.
avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges
Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og
gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget
– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og
selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både
innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra
vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i
salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 818,75

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr 6.725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 125,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 893,75 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

Tlf: 942 80 916

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

23.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

PROST HALLINGS VEI 6

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gjulher Salija	Mensur Salija
Gateadresse	
Prost Hallings vei 6	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
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

Initialer selger: GS, MS

Document reference: 02260021

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02260021

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: 02260021

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 avhendingsloven § 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: 02260021

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjulher Salija	4a5b89839dc833fd289442066f2b67f840e1a503	18.01.2026 14:44:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mensur Salija	9aa2e1f1582945b9dc1def6dbe8132b445e650f1	18.01.2026 14:46:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260021

- 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/developper>

Tilstandsrapport



📍 Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 48

Andelsnummer 219

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22030-26025

Referansenummer: PX4131

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-26025

Befaringsdato: 19.01.2026

Side: 2 av 28



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med innglasset balkong.
Beliggende i bydel Alna.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tregulv mot dekke.
Fasade med liggende kledning.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.

Flislagt baderom med ukjent eksakt alder.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer tre boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

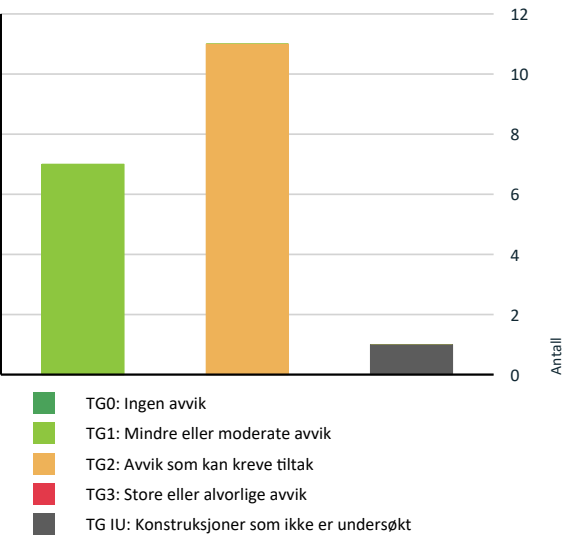
Lovlighet [Gå til side](#)

3-roms leilighet i 2.etasje med innglasset balkong:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje med innglasset balkong:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Fliser (entré & kjøkken) [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1950

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tregulv mot dekke.
Fasade med liggende kledning.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 99,5 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1950 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1950, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og malt tapet.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedwise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TO 2

Fliser (entré & kjøkken)

Flislagt gulv på kjøkken og i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom (hulrom) under flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bom (hulrom) under fliser i entré og kjøkken kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Over tid kan dette føre til at fliser løsner, sprekker eller gir en ujevn gangflate, noe som kan påvirke både brukskvalitet og sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp berørte områder og vurdere omfanget. Dersom fliser er løse eller utviklingen fortsetter, bør flisene tas opp, underlaget kontrolleres og utbedres, og flisene legges på nytt med korrekt utførelse. Dette kan normalt gjennomføres som en lokal reparasjon

1 TO 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på soverom.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble registrert noe svellemarker i bunn av baderomsdør.
Ellers normal og forventet bruksslitasje
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent eksakt alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fukttinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføringning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen.
Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende flis i vegg ved teknisk gjennomføring. Området bak/ved rør er ikke ferdigstilt med flis, og gjennomføringen er ikke utført eller avsluttet på forskriftsmessig måte. Underliggende konstruksjon og rør er delvis synlig, og det mangler korrekt tetting og avslutning mot flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende flis og mangelfull avslutning ved teknisk gjennomføring medfører at veggoverflaten ikke fremstår tett. Dette gir økt risiko for at fukt kan trenge inn bak overflaten ved bruk, særlig dersom området er i eller nær våtsone. Skjulte konstruksjoner og rør kan dermed bli utsatt for fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å ferdigstille området med korrekt tetting rundt gjennomføringen og etablere flis med tett og fagmessig avslutning mot vegg. Utbedringen bør utføres i henhold til gjeldende TEK, og kan normalt gjennomføres som en lokal reparasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

3) Det er registrert noe slitte flisfuger/svertesopp på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1 & 2)
Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

3)
Konsekvens:
Slitte flisfuger og noe svertesopp på gulv kan tyde på fuktbelastning og normal bruk over tid. Dette kan gi redusert estetisk inntrykk og, dersom forholdet vedvarer, noe økt risiko for at fukt blir liggende i fugene.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring av fuger og eventuelt fornying der slitasen er størst. Samtidig bør ventilasjon og bruk vurderes for å redusere fuktbelastningen.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk uten synlig membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:



Tilstandsrapport

- 1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
- 2) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.
- 3) For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett med egen avløpsløsning til sluk vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moder

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,

3)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.



2. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svellemerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Svellemerker på innredning indikerer at materialene har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Skadde deler av innredningen kan repareres eller skiftes ut ved behov.
Dette vurderes normalt som et vedlikeholdstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

PS: Det mangler et deksel på viften.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftsventilering ved spalte/ventil ved dør er mindre en dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

2. ETASJE > BAD

TG IJU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet (soner som ikke er egnet for hullboring).
Det dusjes også i dusjkabinett, noe som minsker påkjenning på vegger/gulv - som igjen reduserer risikoen for vanninntrengelse mot konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt fuksøk på enkelte steder inne i badet.
Ingen unormale verdier ble registrert.
Fuksøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Enkelte fronter subber litt ved åpne/lukke, og det er registrert at sidefront er ufagmessig montert.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TO 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftningen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1 TO 1

Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Det er registrert at det blir benyttet skjøteledning til lys på balkong (ikke lov som fast installasjon).

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

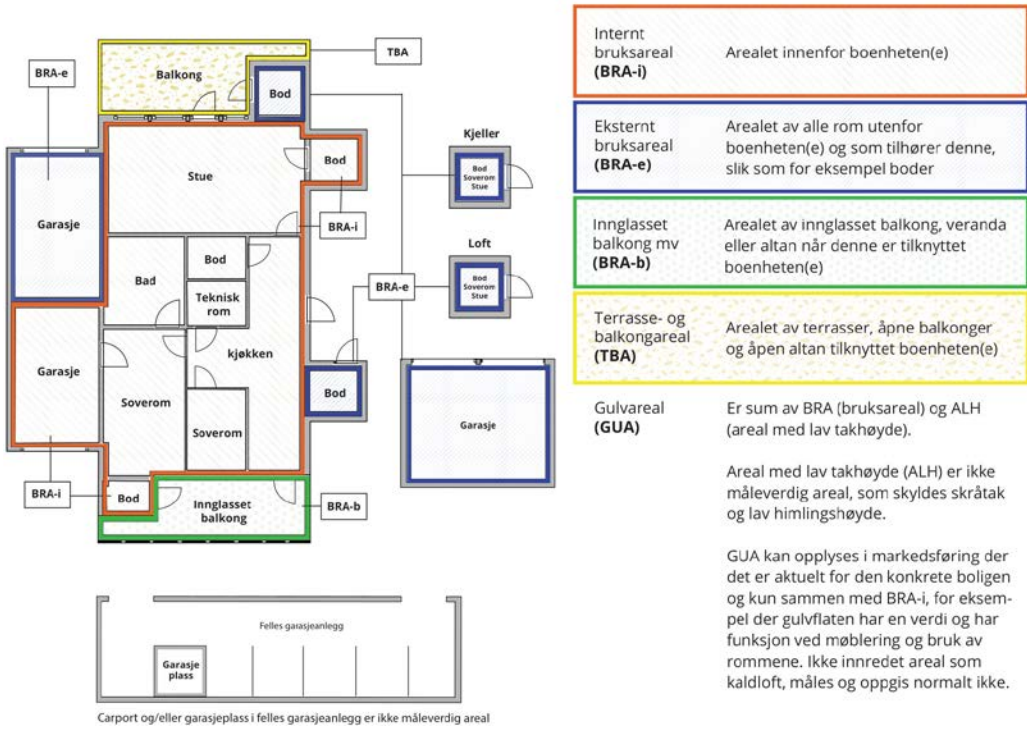
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

3-roms leilighet i 2.etasje med innglasset balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65		7	72	
Loft (bod)		4		4	
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	65	9	7		
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom		Innglasset balkong
Loft (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		To boder	



Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong.
Balkongen er målt til ca 7 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist to stk boder i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 1,3 m².
Kjellerbod 2) er målt til ca 3,8 m².

Boden er merket med nr 2058

Loft:
Boden er målt til ca 4,3 m².
Boden er merket med nr H0202.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Gjulher Salija	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	48		0	99627.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Prost Hallings vei 6

Hjemmelshaver
Teisen Park Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEISEN PARK BORETTSLAG	952556819			Salija Gjulher, Salija Mensur

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
219

Eiendomsopplysninger

Om tomten
Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 1950 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befarings tidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befarings tidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.



Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befarings tidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

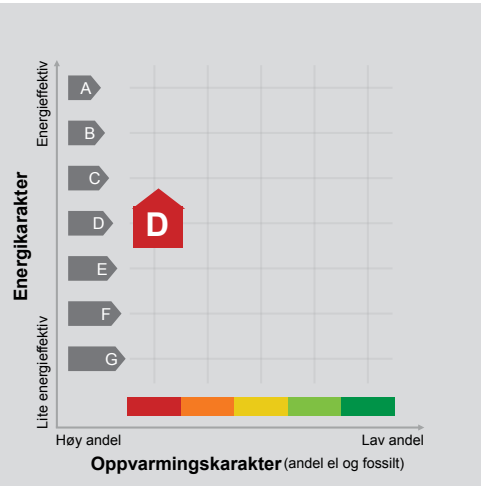
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Teisen Borettslag-2050-2054-2058-2062-2066-2070-2074-2078-2082-2086-2092-2094-2100-2102
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81305609
Merkenummer	Energiattest-2025-197537
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

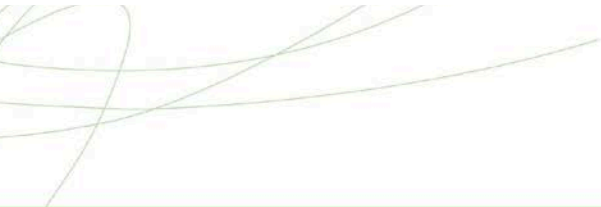
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Prost Hallings vei 5	81293805	H0202	0	0	239
Klosterheimveien 13	81305641	H0202	0	0	227
Prost Hallings vei 4	81305684	H0202	0	0	215
Klosterheimveien 9	81293759	H0202	0	0	235
Klosterheimveien 11	81293783	H0202	0	0	231
Spektrumveien 3	81305579	H0202	0	0	261
Prost Hallings vei 6	81305676	H0202	0	0	219
Spektrumveien 2	81305587	H0202	0	0	253
Spektrumveien 1	81305560	H0202	0	0	263
Prost Hallings vei 2	80294530	H0202	0	0	211
Prost Hallings vei 3	81293813	H0202	0	0	243
Prost Hallings vei 8	81305668	H0202	0	0	223
Spektrumveien 4	81305609	H0204	0	0	247
Spektrumveien 5	81305595	H0204	0	0	255

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1953
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 501 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 336 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 501 kWh/år

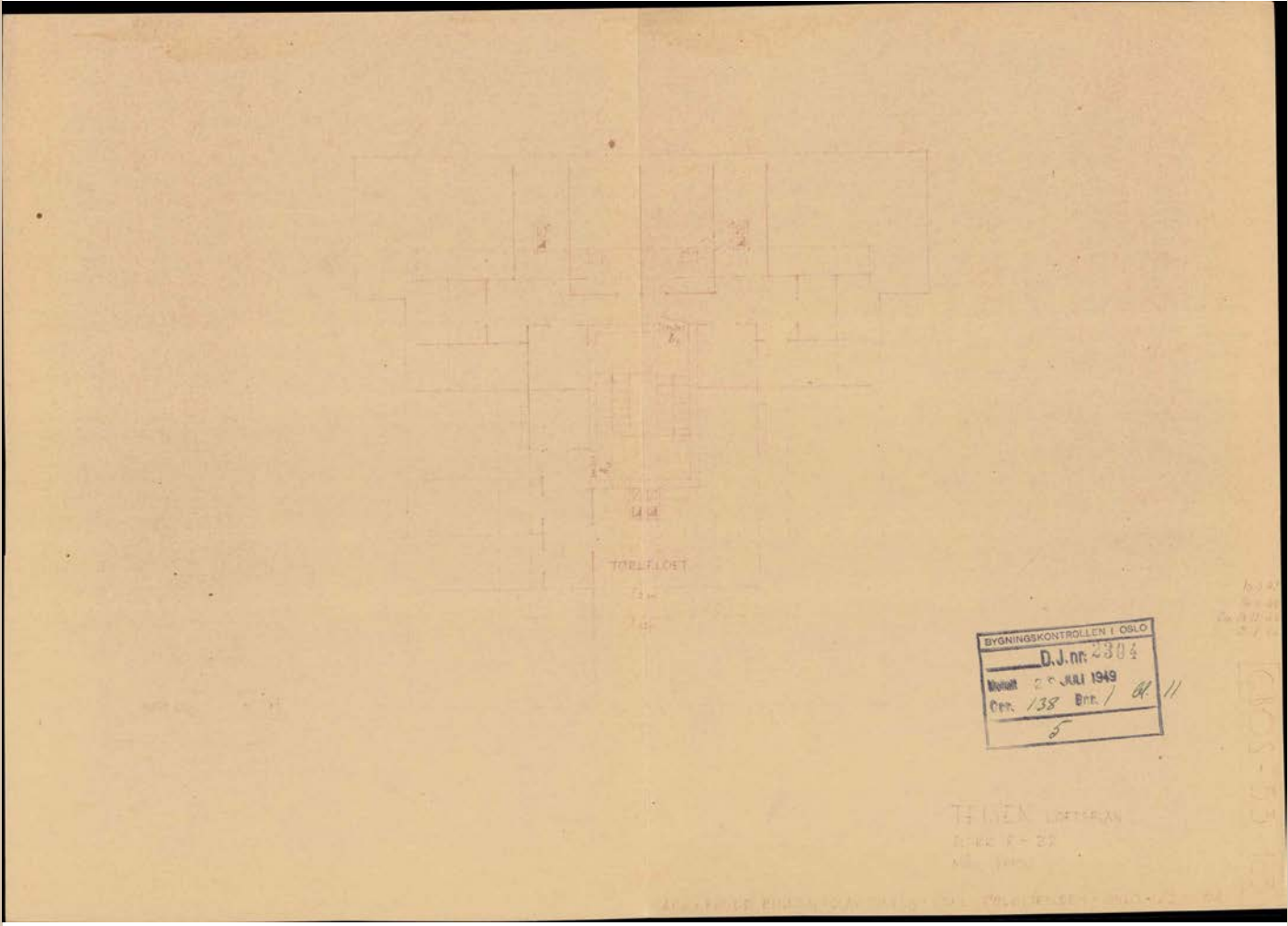
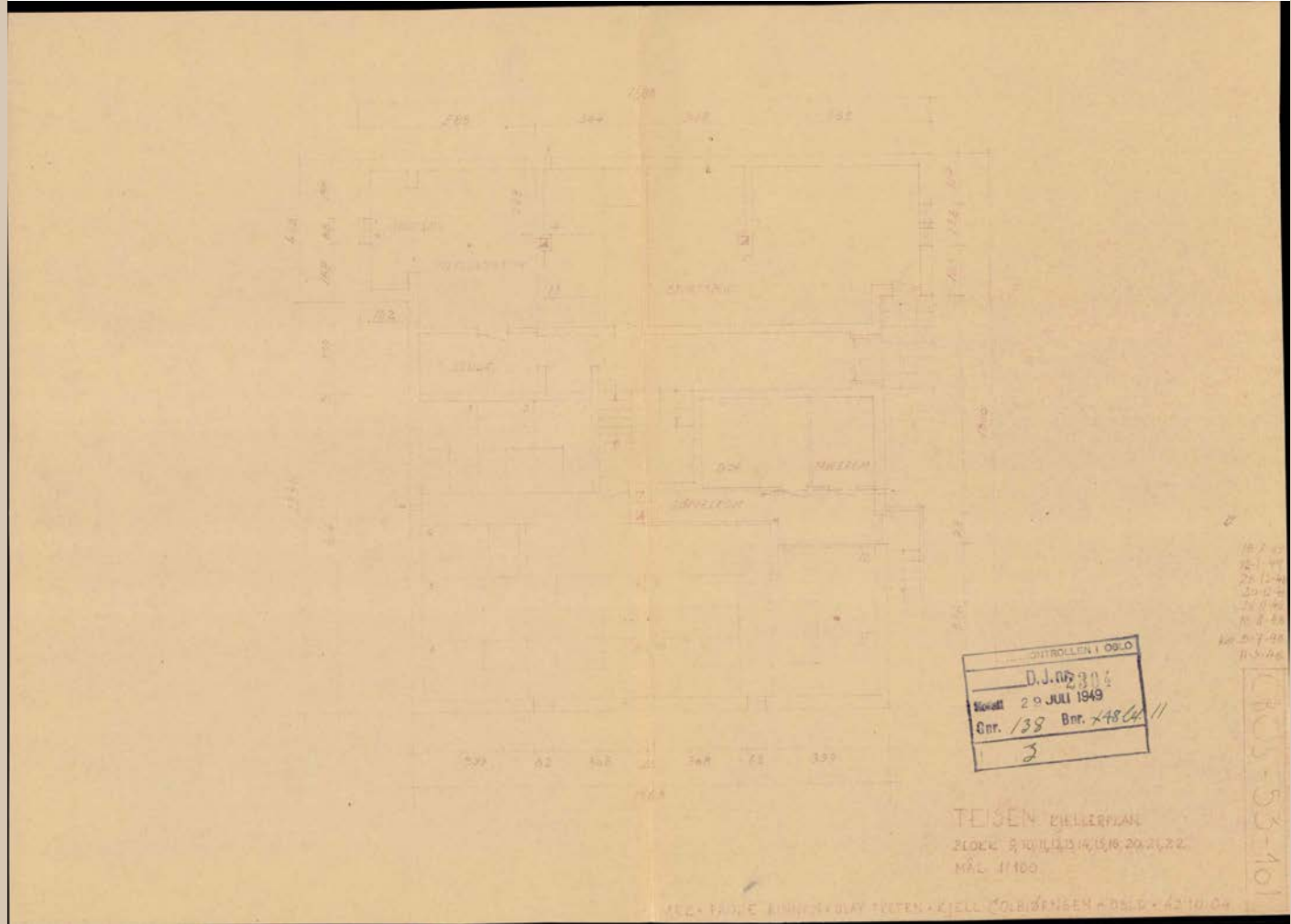
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

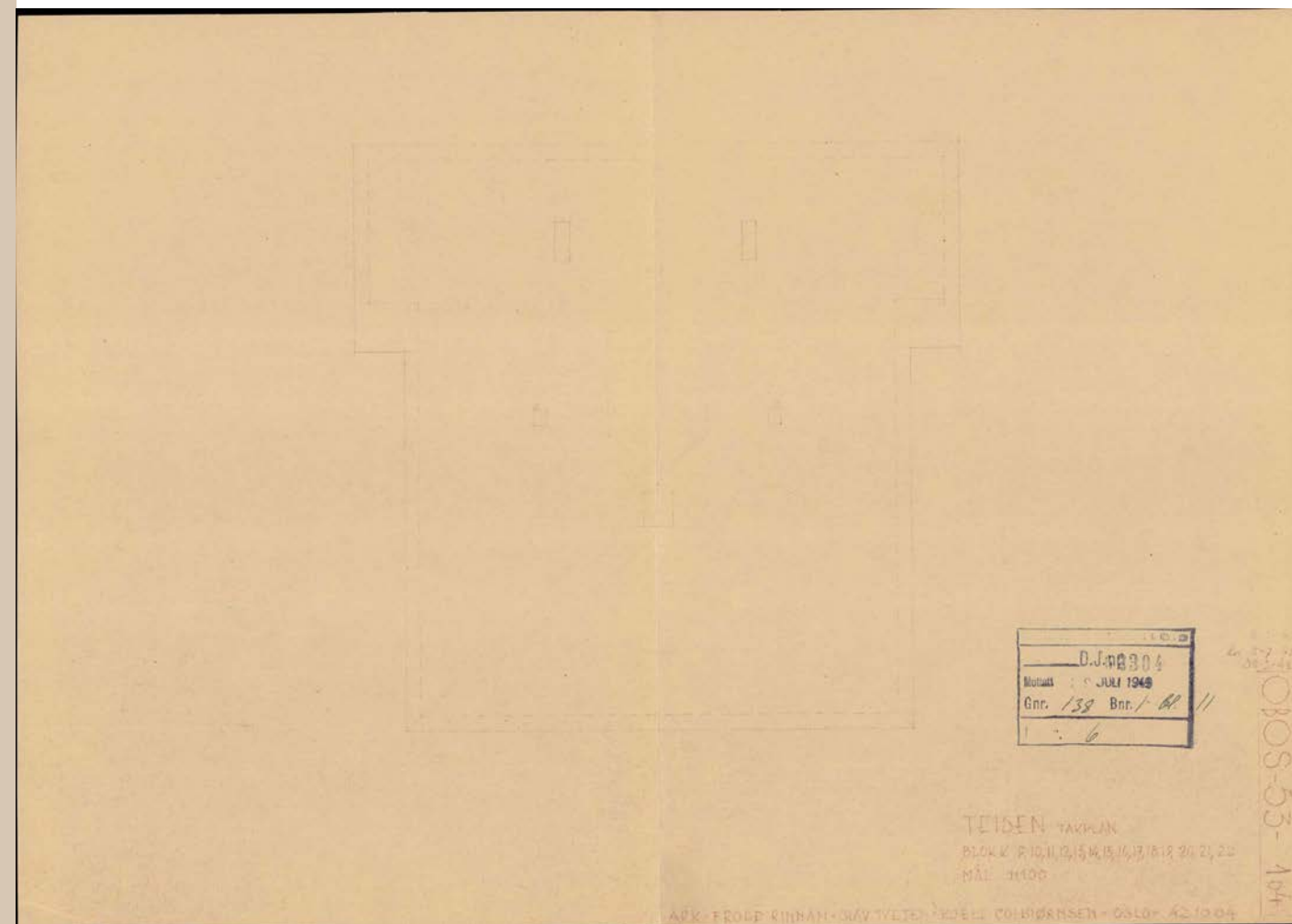
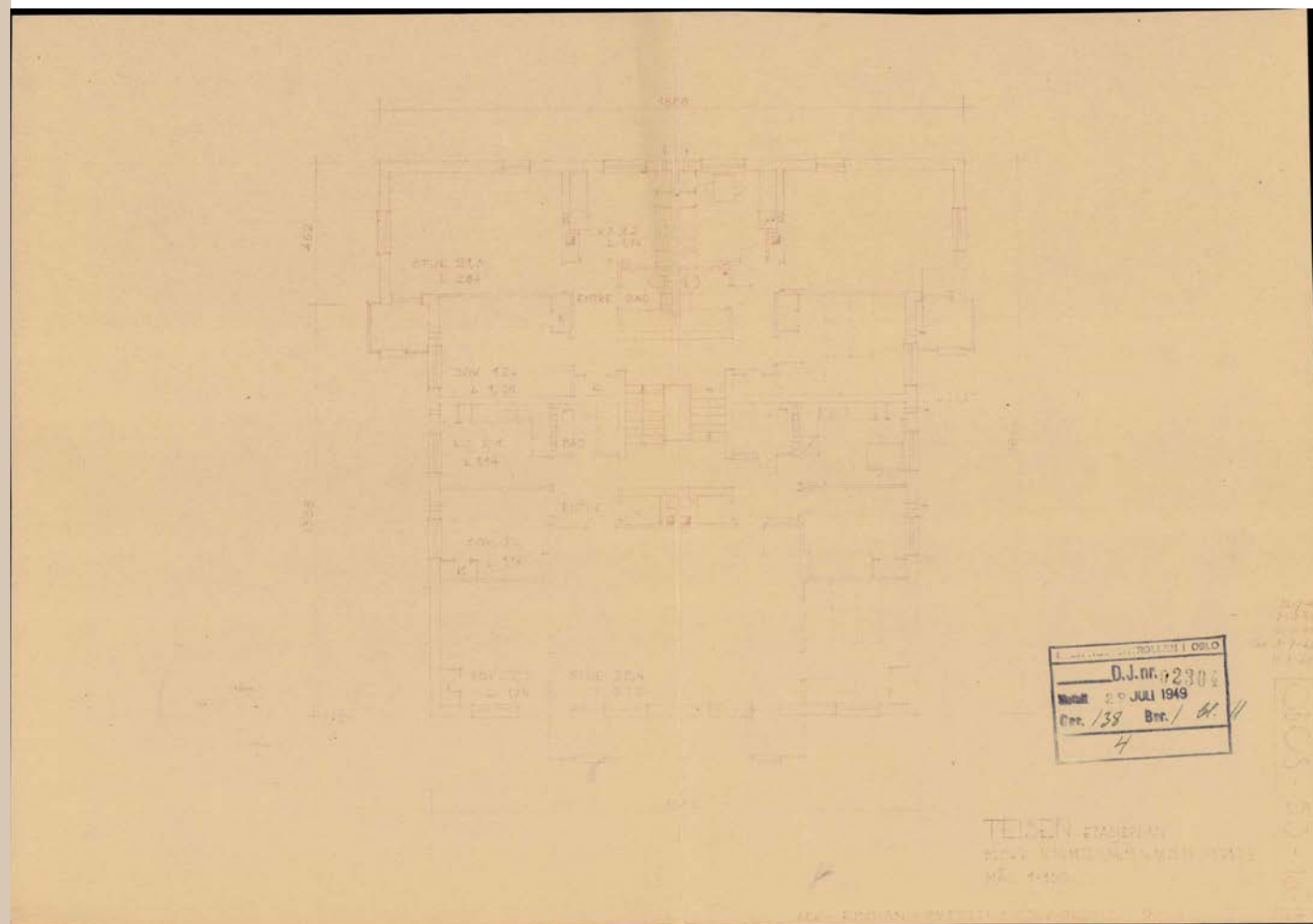
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

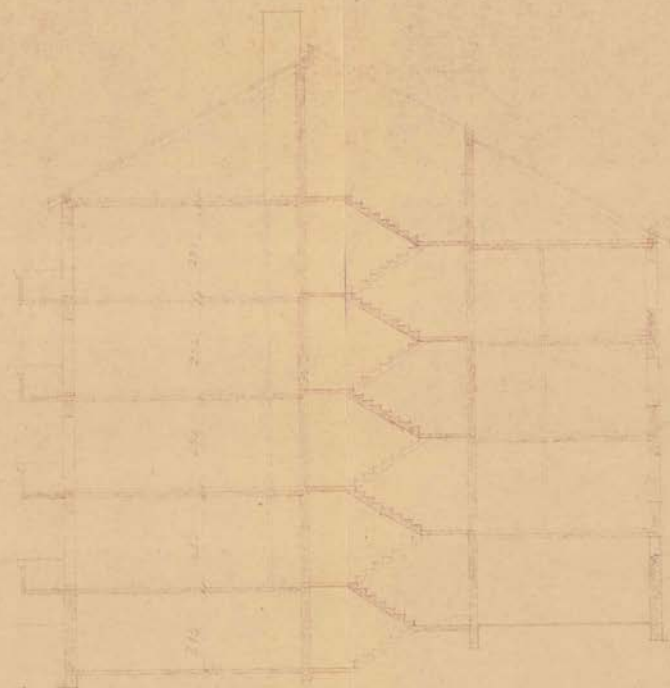
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 501 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 501 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

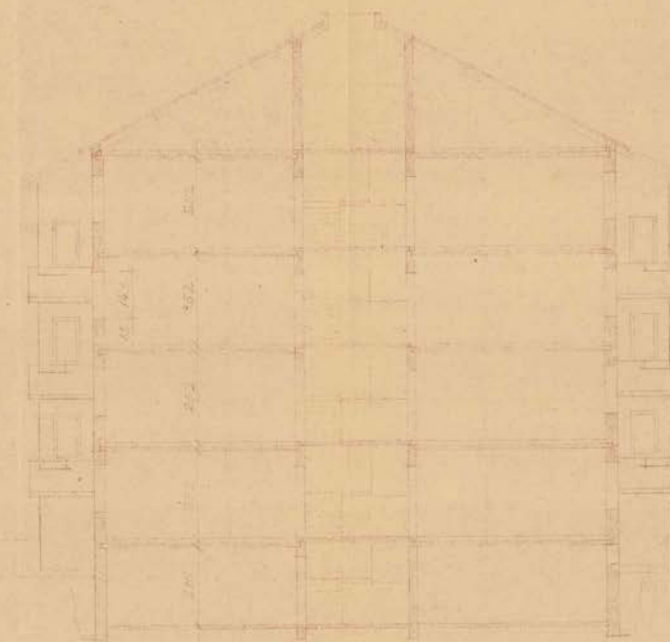






1000
D.J.m.2304
Mottat : 10 JULI 1949
Gnr. /38 Bnr. / 81 //
L.H.C. 7

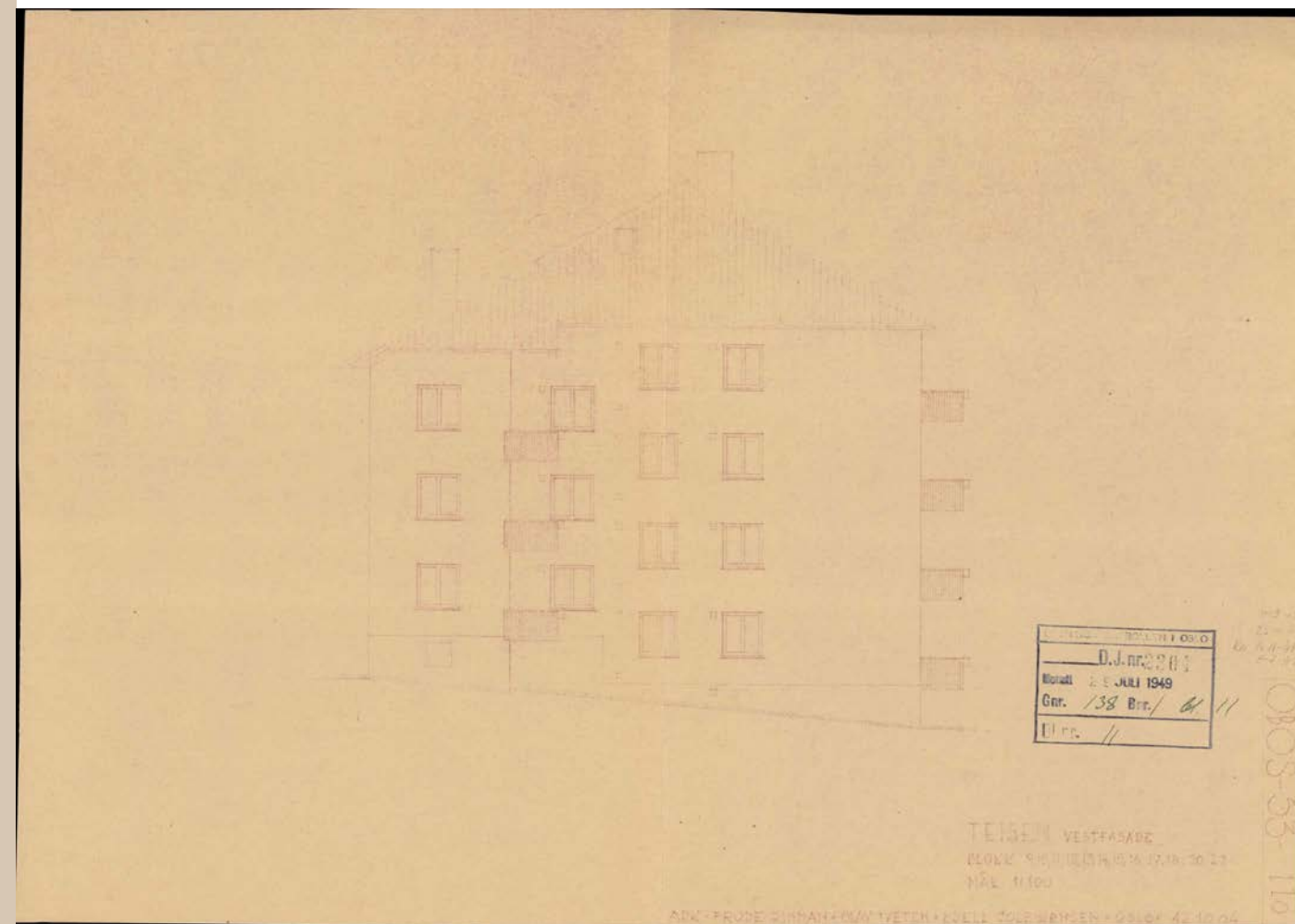
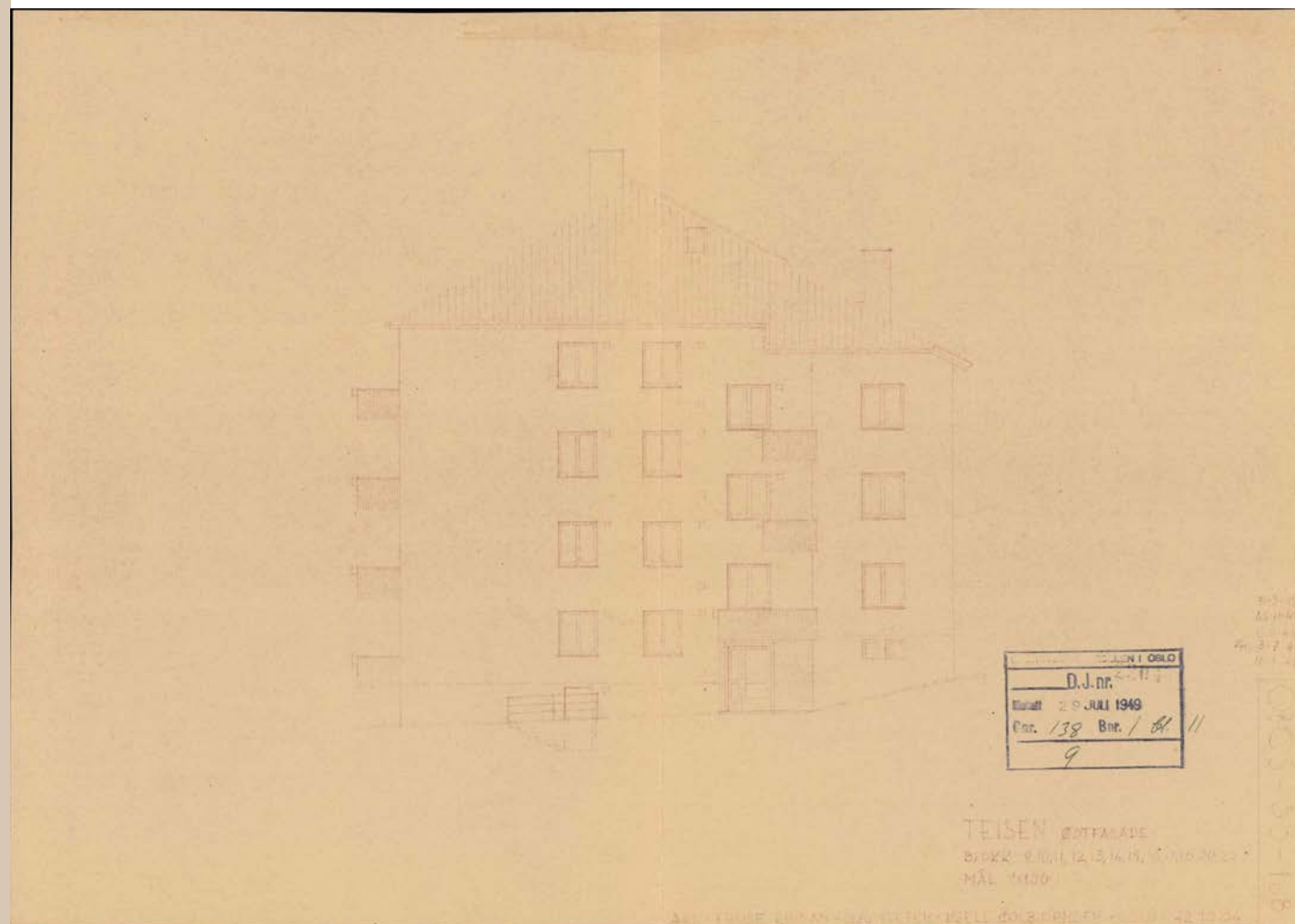
TEISEN SMIT P-V
STREEK 810 11213141516171819202122
N7L 1950

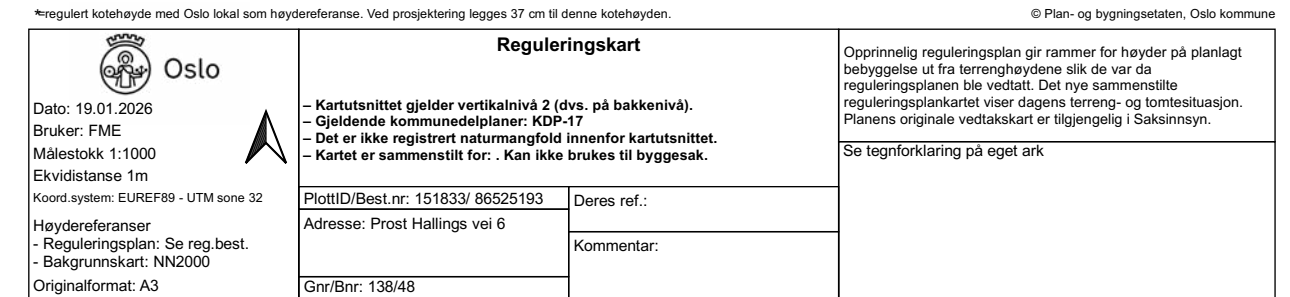


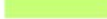
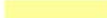
1000
D.J.m.2304
Mottat : 10 JULI 1949
Gnr. /38 Bnr. / 81 //
7

TEISEN SMIT P-V
STREEK 810 11213141516171819202122
N7L 1950

OPLOS-53-106





-  40 - Friområde/park
 73 - Felles gangareal
 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 111 - Garasje i boligområde
 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
 162 - Skole m.tilh.anlegg
 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 311 - Annet veiareal
 313 - Skulder/bankett
 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 1110 - Boligbebyggelse
 2010 - Veg

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

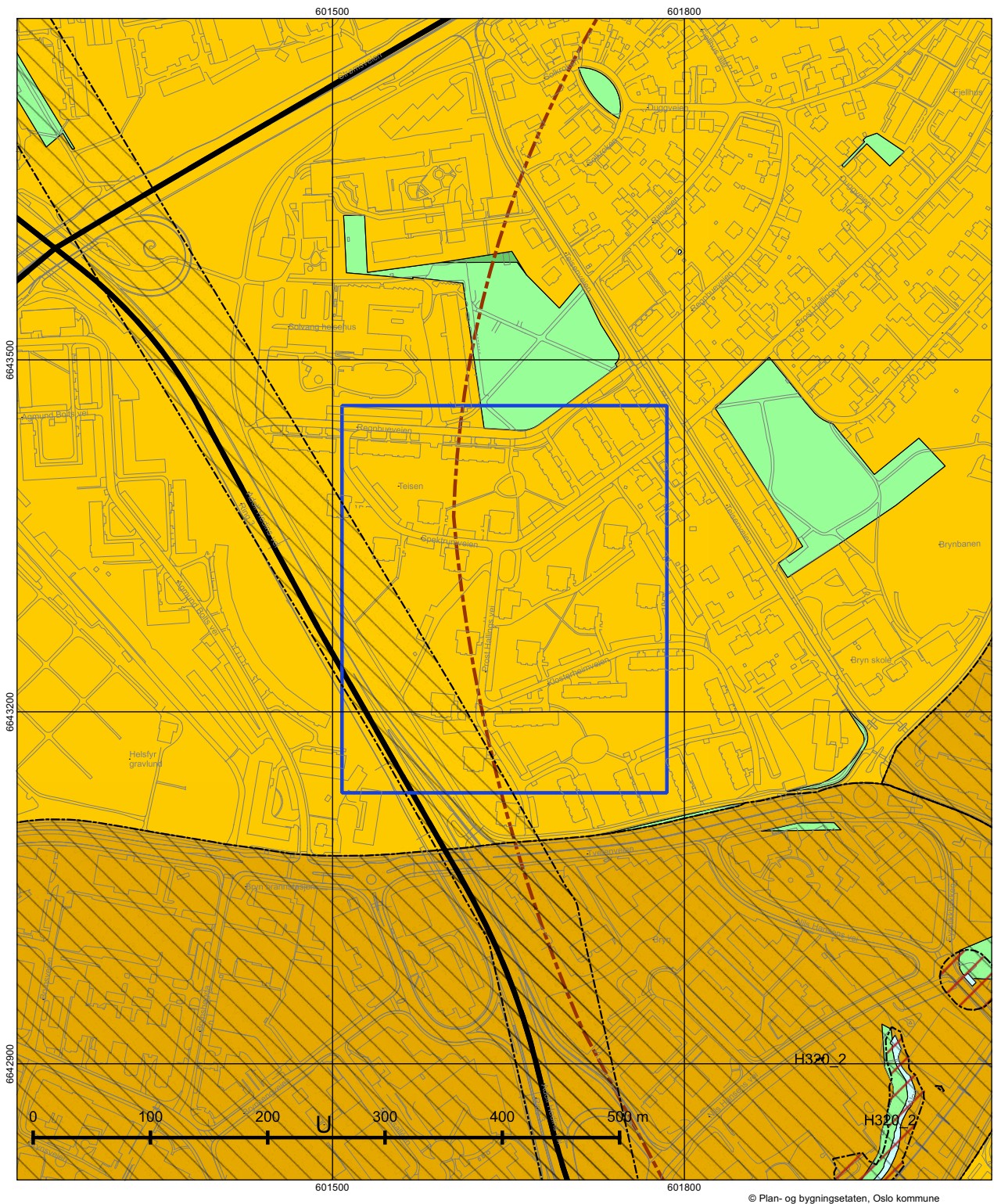
 RbFareOmråde

 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
 311 - Annet veiareal
 313 - Skulder - bankett
 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 913 - Formålsavgrensning
 930 - Reguleringslinje
 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse
 Byggegrense
 Bygningens avgrensning i beb. plan
 Regulert støyskjerm
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



**Oslo**

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 151833/86525193
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

 Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

 Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

 Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elveflom

 H390 - Deponi



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

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

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. BrI § 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

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 1. 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.
Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte elektronisk ringeklokke og postkasse med sitt og andelseiers navn.
 2. postkasse med sitt og andelseiers navn.
 3. Andelseier som ønsker å fremleie skal benytte søknad om bruksoverlating som finnes på "Min bolig" på Vibbo.
Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.
 4. fremleie.
Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år, tillates uten søknad, såfremt dette ikke medfører
 5. 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 døgnetts 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 (boret), 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 styreledervervet, 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 rensert 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 tømning 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 månedvis 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 rensset tak for fuglemøkk
- Byttet vindushåndtak, dørrvidere, 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 lufrør 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 fabrikkasjonsfeil 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

Servinteren 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 lekket 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 innværende 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.

Fornylse 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 grøper 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/?Dgfrthrtysfd>

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 gangeveier. 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 støyskerm mot Teisenveien	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Sjur Hansen
2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Branntetting etter utsifting 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 stjerneneett 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	m²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m²	3 700 000	3 807 000	3 920 000	3
2 roms	50-56 m²	3 450 000	4 018 000	4 675 000	14
3 roms	64-68 m²	4 075 000	4 532 000	4 900 000	13
4 roms	69 + m²				0

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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



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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 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

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		

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
Forsukdsbetalte 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		

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 KLASIFISERING 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 Mbps inkl. mva.	-2 076
Trappevask	-1 800
Obos nøkkel fellesdører	-180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 247 245

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innkrevning 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

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



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

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 tjenesteleilighet	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



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

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

NOTE: 18

ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd Teisen Garasjelog, 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

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



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 beboerne 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 psykiatrien. 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.

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(boret) 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 én 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 én 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 én 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. Boret 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 én 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 slikt som 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 insekter 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 pantessikkerhet

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 én 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 pantessikkerhet

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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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.

Nabolagsprofil

Prost Hallings vei 6 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

 Brynsengveien Linje 23, 24	4 min  0.3 km
 Bryn stasjon Linje L1	10 min  0.8 km
 Brynseng T-bane, buss	10 min  0.9 km
 Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	10 min  0.9 km
 Helsfyr T-bane, buss	13 min  1.2 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	6 min  0.5 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	12 min  1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	21 min  1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min  1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min  3.3 km
Valle Hovin videregående skole	13 min 
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min  1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

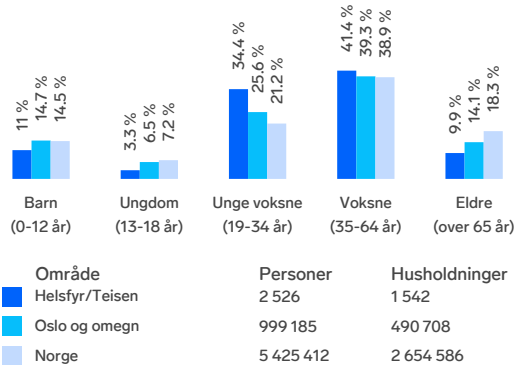
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	6 min  0.5 km
Rema 1000 Bryn Post i butikk	7 min  0.6 km



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100

Sport

-  Teisenparken balløkke

6 min 

Ballspill

0,4 km
-  Youngslunden ballplass

6 min 

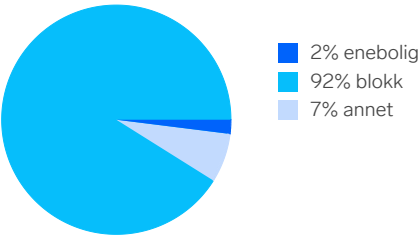
Ballspill

0,5 km
-  EVO Teisen

8 min 
-  Toppform Treningssenter

9 min 

Boligmasse



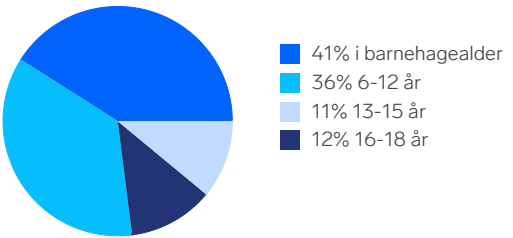
«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

Sitat fra en lokalkjent

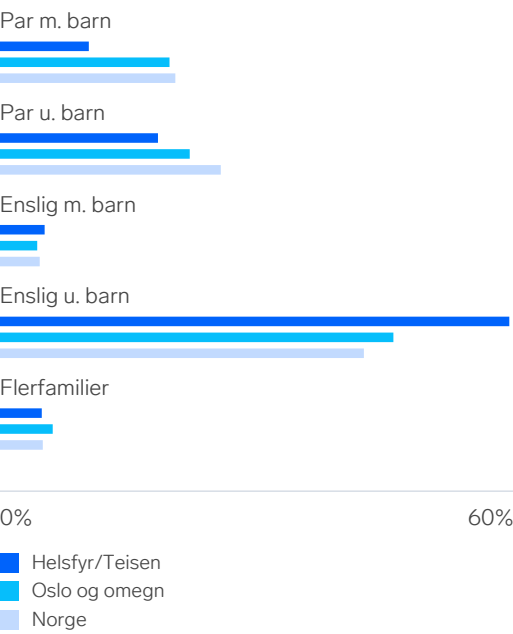
Varer/Tjenester

-  Fyrstikktorget
- 18 min 
-  Vitusapotek Bryn
- 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

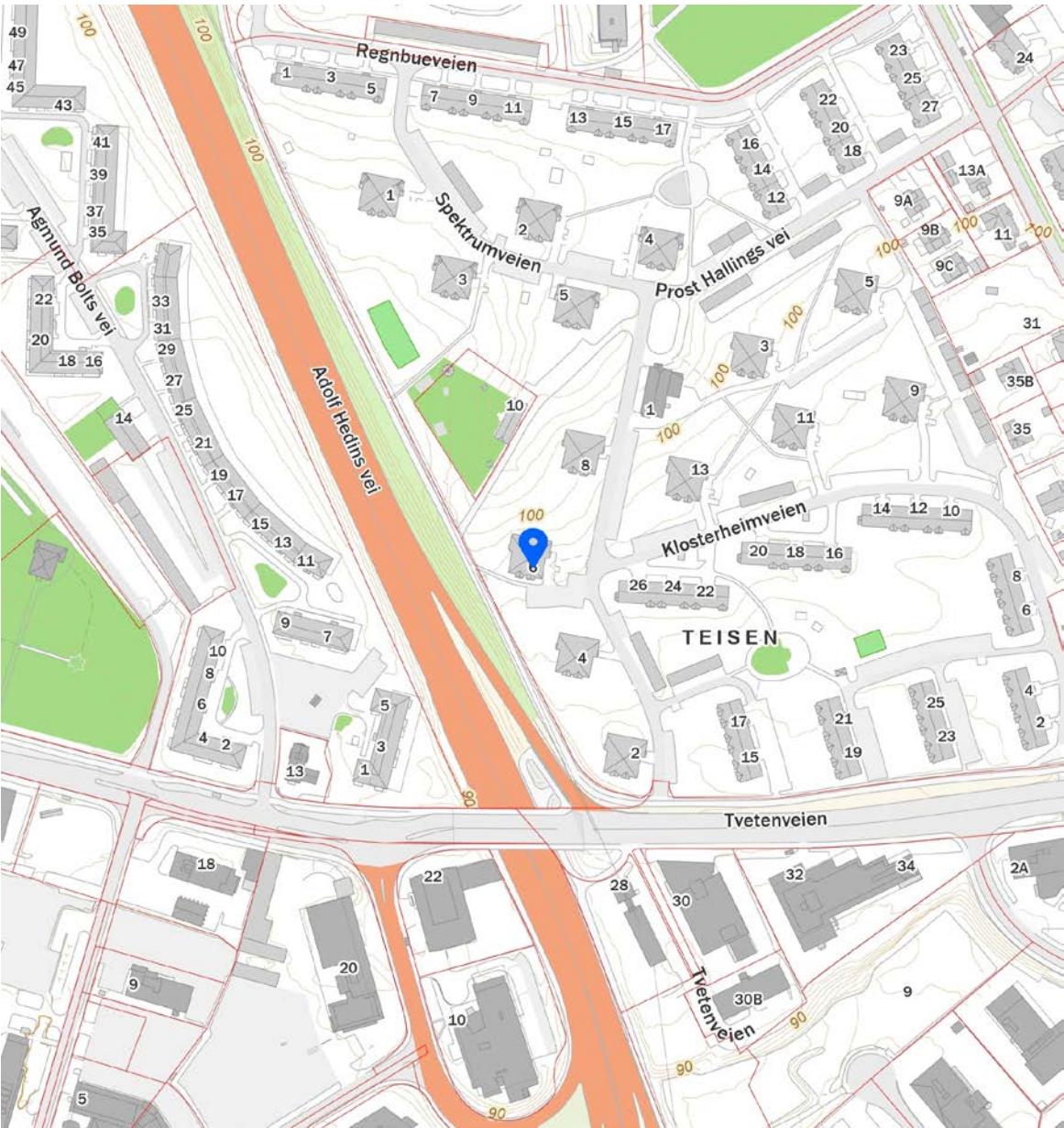
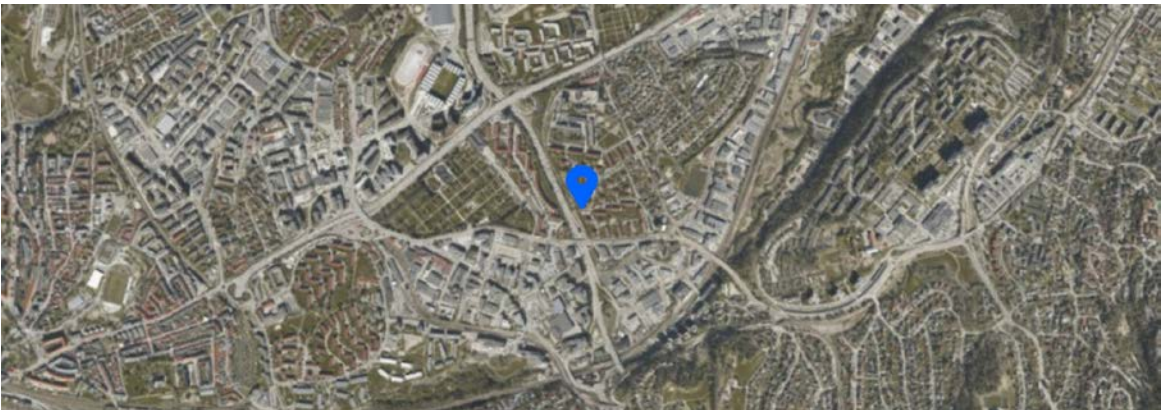


Familiesammensetning



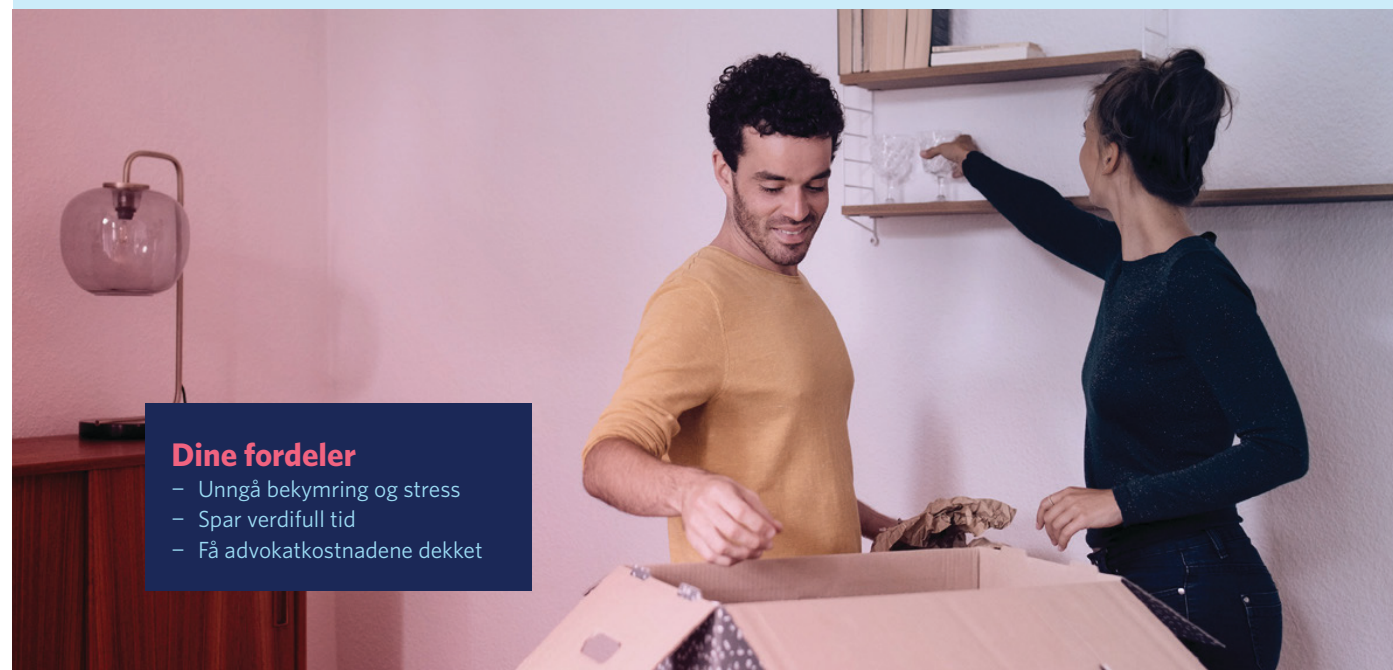
Sivilstand

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



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Ruben André Knutsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no
+47 942 80 916

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Ruben André Knutsen
ruben.knutsen@emera.no
942 80 916



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING