

TEISEN PARK

Prost Hallings vei 4

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 300 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

66/77.4 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

99627 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 388 823,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 680,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 79 327,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

29 014,-

BYGGEÅR

1952

Din megler



Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

+47 942 80 916



Lys & innbydende 3-roms med separat kjøkken i frodig nabolag | Solrik balkong på 7 m² | 3 boder | Internett inkl.

Velkommen til Prost Hallings Vei 4! En 3-roms andelsleilighet i et barnevennlig, hyggelig og veletablert nabolag på Teisen.

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. Dette er et hjem som passer ypperlig for etablerere, par eller små familier.

Kort fortalt:

Vestvendt balkong med utgang fra stuen

Peisovn i stuen for varme og hygge

Usedvanlig god lagringsplass med tre boder

Vinduer og balkongdør fra 2013-2020

Flislagt bad i regi av borettslaget

Velholdt borettslag med nye lekeplasser og trimpark

Parkeringsleie etter venteliste

Kort avstand til kollektivtransport og turområder

Ses på visning!



































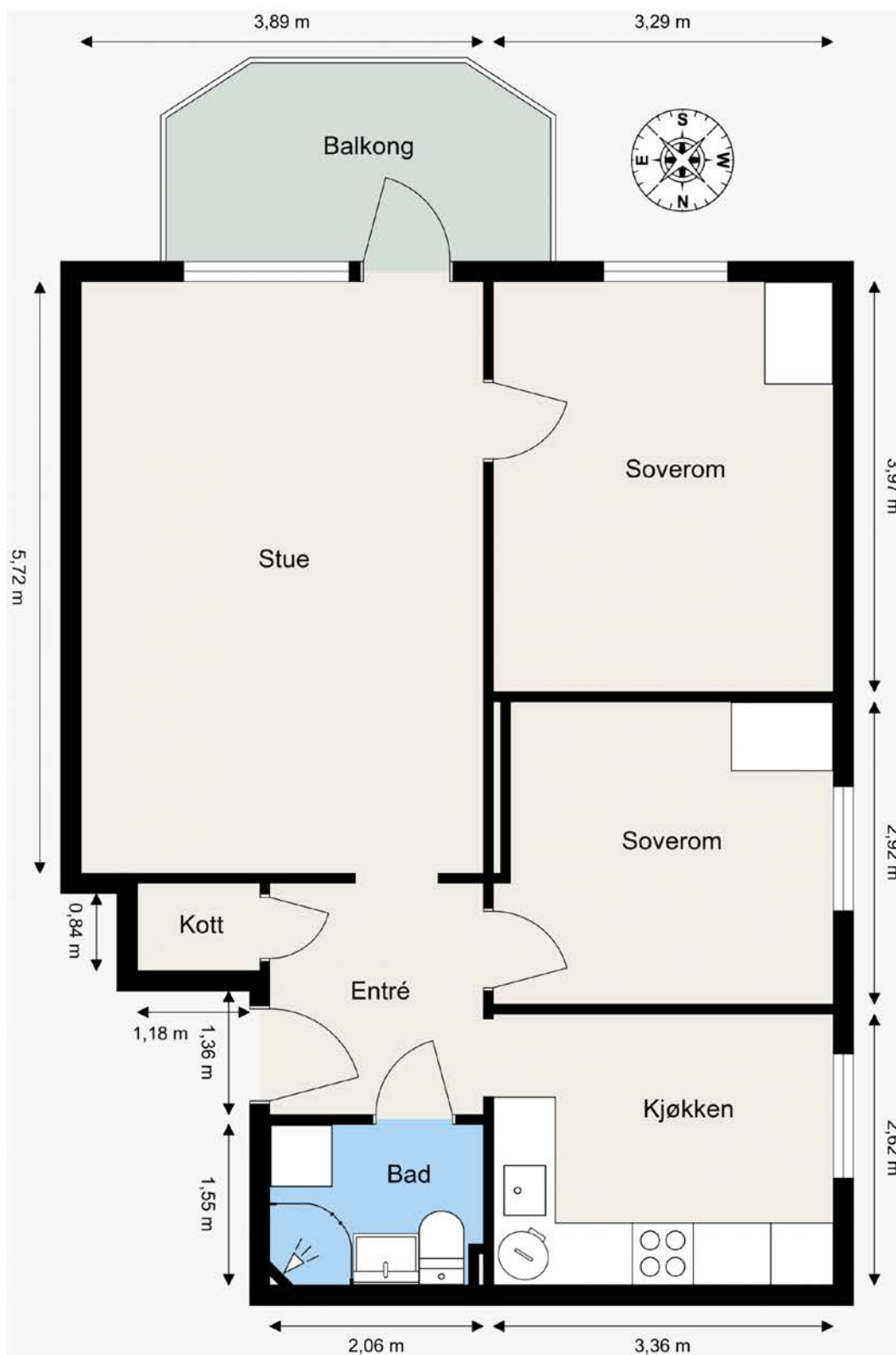






Plantegning





3. Etasje
 Prost Hallings vei 4

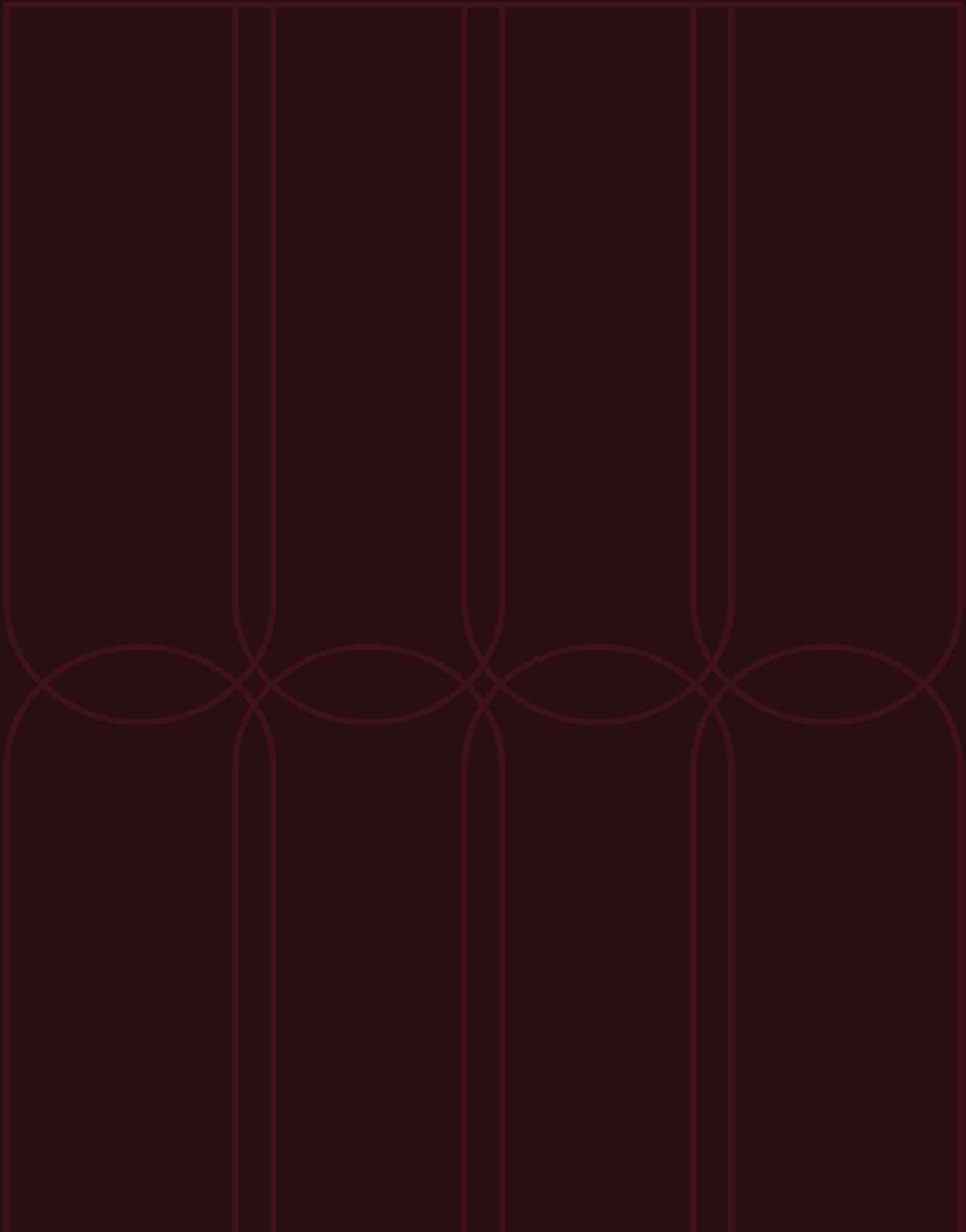


Remi Bjørnstad
 Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

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

PROST HALLINGS VEI 4

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 300 000

Omkostning kjøper

4 300 000,00 (Prisantydning)

79 326 (Andel av fellesgjeld)

4 379 327 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 388 823 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 398 123 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 388 823

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 680,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 680,- per måned. Dette inkluderer blant annet renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, trappevask, bredbånd (100 Mbit/s) og Obos nøkkel for fellesdører.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 042,-
- Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.: kr 468,-
- Trappevask: kr 155,-
- Obos nøkkel fellesdører: kr 15,-

Borettslagets lån har flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer. Størrelsen på felleskostnadene kan også påvirkes av eventuelle nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak på årsmøtet.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 79 327 pr. 29.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Låne nummer: 11461203 9

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 29.04.2026: kr 5 421 707,00

Andel av saldo: kr 10 583,78

Innfrielsesdato: 01.10.2033

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,08%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Låne nummer: 94927031285

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 29.04.2026: kr 2 862 985,00

Andel av saldo: kr 5 589,24

Innfrielsesdato: 29.02.2028

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,85%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånummer: 94927034292

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 29.04.2026: kr 32 349 708,00

Andel av saldo: kr 63 153,76

Innfrielsesdato: 30.11.2044

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,85%

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

Sikringsordning

Borettslaget har ingen sikringsordning for fellesgjeld.

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for bredbånd (Flex mini 100). Kostnaden for bredbånd er kr 468,- per måned og er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 29 014 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 060 572 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 242 287 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Teisen, i et tilbaketrukket og rolig boligområde. Her bor du skjermet fra bystøy, men har samtidig kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og kollektivknutepunkter som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Fra Prost Hallings vei er det gangavstand til både T-banestasjonene på Brynseng og Helsefyr, samt Bryn togstasjon. Dette gir rask og enkel tilgang til sentrum og andre deler av byen. Nærmeste busstopp, Klosterheim, er bare noen få minutter unna.

De daglige innkjøpene kan gjøres ved flere matbutikker i

nærområdet. For et større utvalg av tjenester og butikker ligger Fyrstikktorget og Bryn Senter en kort tur unna. Området byr også på flere treningsentre, som EVO Teisen og Toppform.

For rekreasjon og fritid finnes det flere grønne lunger i nærheten. Teisenparken og Youngslunden, begge med ballplasser, er fine samlingspunkter for lek og aktivitet. Området har også et godt utvalg av skoler og barnehager innen gangavstand, som Bryn skole og Teisentoppen barnehage.

Parkering

Det følger ingen parkeringsplass eller garasje med denne leiligheten. Borettslaget disponerer parkeringsplasser og garasjer som tildeles etter venteliste, samt felles ladeplasser for el-bil. Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 99627 m²

Borettslaget har en stor, eiet tomt på 99 627 m². Tomten er fellesareal for andelseierne og er pent opparbeidet

med store grøntarealer, 22 sittegrupper, grillplasser, lekeplasser og en trimpark. Fellesarealene inkluderer også sykkelparkering og interne veier. Tomten ligger i et bynært område med et urbant preg og fine grøntområder. Arealet er hentet fra arealbekreftelse fra kommunen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg våningshus (boligblokk) datert 29.08.1958.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for fasadeendring boligblokk datert 21.03.1995.

Det foreligger også ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner datert 15.08.2005.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 29.08.1958.

Innhold

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

Balkong på ca. 7,4 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer én bod på loftet og to boder i kjelleren.

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 11,4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 77,4 m²

TBA: 7,4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6,5 m² Boder

1. etasje

BRA-e: 4,9 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bad, kjøkken, to soverom, stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7,4 m² Balkong

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.

Ikke målbare arealer

Loft: Loftsbod ble målt til ca. 4,9 m². Boden er merket med nr: 3054 Totale gulvarealet ble målt til ca. 10,8 m². Grunnet skråtak er ikke hele arealet i boden måleverdig, dette i henhold til gjeldende måleregler.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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/rombetegnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende 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.

Ekklusiv bruksrett på boder: Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Standard

Dette er en 3-roms leilighet i en klassisk boligblokk fra 1952. Planløsningen er arealeffektiv med separat kjøkken, to soverom og en stue med både peisovn og utgang til balkong. Vinduer fra 2013 og 2019, samt nyere gulv i begge soverom, gir leiligheten et godt grunnlag.

Entré:

Du kommer inn i en entré som gir direkte tilgang til alle rom i leiligheten. Den brann- og lydklassifiserte

inngangsdøren gir en trygg og stille velkomst. Rett innenfor døren er det en praktisk kott for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:

Stuen har en god takhøyde på rundt 2,5 meter og plass til både sofagruppe og spisebord. Rommets naturlige midtpunkt er den plassbygde peisovnen, som gir varme og atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:

Balkongen er på rundt 7 kvadratmeter og er en fin utvidelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det plass til en liten sittegruppe.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et eget, adskilt rom. Innredningen fra 2008 har profilerte, fabrikkklakkerte fronter og en benkeplate i laminat med nedfelt kum. Veggen over benken er flislagt, og det er belysning under overskapene. Rommet er utstyrt med opplegg for integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt plass til et frittstående kjøleskap.

Soverom 1:

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Gulvet ble lagt nytt i 2024.

Soverom 2:

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her ble gulvet lagt nytt og en vegg utbedret i 2026.

Bad:

Badet ble tatt i regi av borettslaget i 2001. Det er flislagt og har gulvvarme. Innredningen består av et servantskap, speilskap med belysning og et dusjhjørne med skyvedører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Tapet og kalkmaling. Fliser på bad.

Himling: Glatte, malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer én bod på loftet på ca. 4,9 m² og to boder i kjelleren med et samlet areal på ca. 6,5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader 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 egenerklærings skjema.

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

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: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Bolig kjøpt i 2022. Eid i 4 år og 1 måned. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.05.2026.

Bygning: Boligblokk over 6 etasjer, oppført i 1952.

Bygningen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.

Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk, eller betong og murkonstruksjoner. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Etasjeskillere er i armert betongkonstruksjon fra byggeårene. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Tak: Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/membran eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Pipe/ildsted: Plassbygget peisovn i stue. Det er montert

ildsikker plate i front av peisen. Feieluke er lokalisert i kjeller.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013 og 2019.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB) utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Innvendige dører er glatte og profilerte tredører.

Trapper/adkomst: Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.

Balkong/terrasse: Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 7,4 m². Balkonggulv er teppelagt, oppe på støpt betongdekke. Rekkverk i stål med stålplater. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,05 m.

VVS-installasjoner: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannførende rør i plast, fleksirør og kobber. Interne og synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Varmtvann kommer fra en bereder på 30 liter fra 1998, plassert i kjøkkenskap. Aquastop/ lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Ventilasjon: Boligen er bygget med naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalte i vinduer. Avtrekk skjer via ventil i vegg på bad. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone og ellers naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer: Oppvarming via plassbygget peisovn i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap lokalisert i felles gang. EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret. Automatsikringer og noen jordfeilbrytere. Hovedbryter og 6 fordelingskurser. Strømmåler plassert i skapet.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt. Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

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

- Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

- Nei Ikke opplyst om annet.

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

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

- Nei

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

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

- Nei

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 Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav. Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte brantilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400. Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre brantilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll. Kursene i sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking. Konsekvens: Gir redusert oversikt

over elanlegget og kan medføre usikkerhet ved bruk, kontroll, feilsøking og utkobling av de enkelte kursene. For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig 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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Følgende mål ble registrert på befaringdagen: 1.Etasje: Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet. Gang: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet. Det ble observert stedvis knitring i laminaten.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. 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.

- Varmtvannstank | Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det ble observert sprekker i flisfuger, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Det er montert dør i våtsonen. Det bør benyttes fuktbestandige materialer som tåler direkte vannpåkjenning.

- Bad - Overflater Gulv | 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). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

TGIU - Ikke undersøkt/utgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen og badet grenser til muryttervegger. Dette innebærer at det ikke foreligger et egnet sted for hulltaking uten å måtte gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen. Det ble rutinemessig utført

overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Branncelleinndeling | 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 befarings. 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. TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller: En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger. De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift. Ved avvik/manglende branncelleinndelingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.

Opplystingen 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 4, 0666 OSLO

Gnr. 138, bnr. 48

i Oslo kommune. Andelsnr. 370 i Teisen Park Borettslag med orgnr. 952556819

Selger

Didrik Wolff Andresen

Borettslag

Teisen Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 952556819

Andelsnummer: 370

Teisen Park Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet OBOS, og består av 538 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Fra årsmøtet 15. mai 2025 ble følgende vedtatt:

- Oppsigelse av factoringavtale med sikring.
- Endringer i husordensregler for Rusken, VVS/elektro og bruksoverlating.
- Utredning av garasjeanlegg og nye inngangsdører.

Pågående og planlagte prosjekter:

- Oslo kommune fornyer vannledningsnettet i området, og arbeidet forventes ferdigstilt sommeren 2026.
- Styret har vedtatt å utrede riving og bygging av nye garasjer.
- Styret utreder bytte av ytterdører i alle oppganger. Estimert kostnad er ca. kr 200 000 per dør, og prosjektet vil kreve låneopptak.
- Årsmøtet i 2026 skal behandle forslag om å etablere et nytt ladefelt med en kostnadsramme på inntil 4,5 MNOK, som vil kreve låneopptak.
- Årsmøtet i 2026 skal behandle forslag om anskaffelse av sykkelhotell og opprettelse av en driftslederstilling.

Kjekt å vite:

- Hver leilighet disponerer i hovedsak én loftsbod og to

kjellerboder.

- Fellesvaskeri med utvidede åpningstider er tilgjengelig i Prost Hallings vei 1.
- Selskapslokale kan leies av beboerne.
- Borettslaget har avtale med renholdsfirmas for vask av fellesarealer.
- Det er store grøntarealer med 22 sittegrupper, oppgraderte lekeplasser, en trimpark (ferdigstilt 2024) og en idrettsplass.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, varmpumper eller avtrekksvifter som trekker luft ut av boligen. Kjøkkenventilator må være av typen kullfiltervifte.
- Bruk av støyende treningsutstyr som tredemøller og tunge vektstenger er ikke tillatt.
- Borettslaget har en lesekiiosk i en gammel telefonkiiosk og arrangerer sosiale aktiviteter som julegrantenning.

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 og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillatt. Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre. Ved berettigede klager fra naboer om brudd på reglene, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Styret avgjør tvilstilfeller. Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder for å forhindre plager

med skadedyr.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i OBOS forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025 var et overskudd på kr 6 034 410,-. Årsresultat for 2024 var et overskudd på kr 2 523 331,-. Budjettresultat for 2026 er et overskudd på kr 2 805 701,-. Borettslagets disponible midler var kr 8 871 901,- per 31.12.2025.

Styret uttaler at økonomien i borettslaget er solid, men at det er behov for stram økonomistyring og prioritering av vedlikeholdsprosjekter for å sikre en stabil og forutsigbar drift.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret setter dato for fellesdugnad før 17. mai, og alle beboere oppfordres til å delta. Andelseier har ansvar for rensing av innvendige avløpsledninger frem til fellesledningen, samt sluk på veranda/balkong. Andelseier plikter å holde tilstrekkelig temperatur i leiligheten for å unngå frost i vannledninger, og å skille postkasse og ringetablå med navn.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er gulvvarme på badet. I stuen er det en plassbygget peisovn.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til regulerings- og bebyggelsesplan S-375, vedtatt 07.06.1949.

Eiendommen omfattes også av flere andre reguleringsplaner som i hovedsak gjelder infrastruktur og randsoner av eiendommen:

- S-1546 (vedtatt 1969): Endring av vei til felles avkjørsel og sнопlass.
- S-1813 (vedtatt 1973): Regulerer tilstøtende areal til skole, barneinstitusjon og gangvei.
- S-2118 (vedtatt 1976): Regulerer trafikkområde og fareområde for kraftledning langs Strømsveien.

- S-5068 (vedtatt 2019): Detaljregulering for Tvetenveien med fortau og sykkelvei.
- 30668 (vedtatt 1968): Plan for garasje- og parkeringsanlegg som endrer S-375.
- V250495 (vedtatt 1995): Mindre endring av planer for Tvetenveien og Teisen borettslag.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn (plan-ID 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 (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone.

Eiendommen berøres av hensynssoner i tilknytning til detaljregulering S-5068 for Tvetenveien:

- Hensynssone H140: Sikringszone – frisikt. Innenfor sikringssonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over veien.
- Hensynssone H370: Sikringszone – høyspenningsanlegg. Innenfor området tillates ikke større terrengoppfyllinger som reduserer høyden til luftledningsanlegg.

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

hjemmelshaver:

301/138/48:

15.11.1958 - Dokumentnr: 13600 - 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

26.06.1959 - Dokumentnr: 7606 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:15

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.11.1968 - Dokumentnr: 17552 - Best om garasje/
parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.01.1969 - Dokumentnr: 351 - Best om garasje/
parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.10.1969 - Dokumentnr: 16401 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

19.10.1970 - Dokumentnr: 17650 - Best om garasje/
parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.02.1972 - Dokumentnr: 2933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/

grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1974 - Dokumentnr: 6743 - Skjønn

Overført fra gnr 138 bnr 57

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1981 - Dokumentnr: 14155 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:83

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 42993 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2015 - Dokumentnr: 557994 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

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 vei.

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 eiendomsmedglør 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

forelå 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 selgers 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 opptre 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 næringsssammenheng, 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 viderefremmes 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 avvike 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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 35 034,61

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

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 120 609,61 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

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

12.05.2026

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 4

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260139	
Selger 1 navn	
Didrik Wolff Andresen	
Gateadresse	
Prost Hallings vei 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0666
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260139

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DWA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Didrik Wolff Andresen	5bd7ab7d5303f2491063ff 5a8f921dd4b77d5e67	11.05.2026 08:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260139

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

Tilstandsrapport



 3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

 Prost Hallings vei 4, 0666 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 138, bnr. 48

Andelsnummer 370

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22179-26089

Eiendomsverdi ref nr: HP8302

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Remi Bjørnstad



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 takstrapper, 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 byggeteknisk 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 byggelånoppfølging.

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



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



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 og så 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 borettslagleilighet i 3.Etasje med balkong.
Beliggende i bydel Alna, Teisen.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til badet og vann & avløpssanlegg.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 7,4 m².

Balkonggulv i teppelagt, oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med stålplater.

Rekkverkhøyde ble målt til ca. 1,05 m

Teknisk:

Leiligheten er bygget med på naturlig ventilasjon.

Oppvarming via peisovn i stue og elektrisk panelovn.

Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Bad:

Flislagt baderom fra 2001, i regi av borettslaget.

Det er to sluk i rommet.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og varmelampe på vegg.

Dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i eget rom, fra 2008.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser på vegg over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgrepsskran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Mekanisk kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på loft og to i kjeller.

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 MED BALKONG

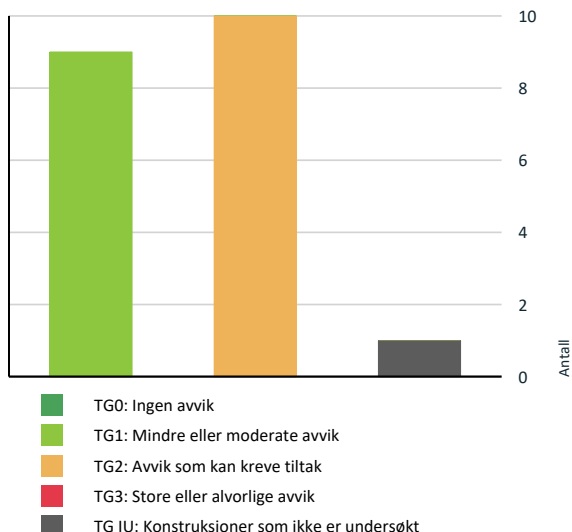
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

1952

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013 og 2019.

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 registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

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.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

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.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 7,4 m². Balkonggulv i teppelagt, oppe på støpt betongdekke.

Tilstandsrapport

Rekkverk i stål med stålplater.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,05 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boliblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.
Inngangspan øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på badet.
Ellers laminat.

Gulvvarme på badet.

—

Tilstandsrapport

Vegger:

Flissatte vegger på badet.
Ellers kombinasjon av tapet og kalkmaling.

—

Himlinger:

Galtte, malte himlingsflater.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,51 m.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Det ble stedvis bemerket knirk i gulvet, fremstår ikke som unormalt og er av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Det vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1. Etasje:

Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Gang: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å få lavere tilstandsgrad 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.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Plassbygget peisovn i stue.

Det er montert ildsikker plate i front av peisen.

Feieluke er lokalisert i kjeller.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av taksmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte og profilerte innvendige tredører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2001, i regi av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuksikring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.



3.ETASJE > BAD

102 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble observert sprekker i flisfuger, enkelte steder.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
 - Det er montert dør i våtsonen. Det bør benyttes fuktbestandige materialer som tåler direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvens:

Sprekkdannelse i fuger og fliser kan medføre økt fuktbelastning i overflatesjiktet, men får normalt begrenset betydning dersom underliggende membran er tett. Dør i våtsone kan over tid bli negativt påvirket av direkte vannpåkjenning dersom materialene ikke er tilstrekkelig fuktbestandige

Tiltak bør sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsone tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.
- Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i dusjsone og utenfor.

Generell info om sluk:

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

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

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 bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- 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.

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.

- Hovedduslukk:

Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket.

Det er derfor ikke mulig å verifisere/bekreftede om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk, og hvilke type membran som er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

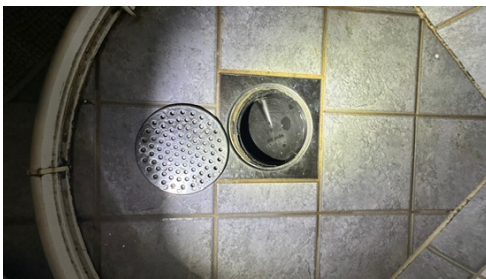
Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjon ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og varmelampe på vegg.

Dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygging, kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke innneklimaet negativt.

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.

3. ETASJE > BAD

IG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen og badet grenser til muryttervegger.
Dette innebærer at det ikke foreligger et egnet sted for hulltaking uten å måtte gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

IG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i eget rom, fra 2008.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjølfryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Tilstandsrapport

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

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, herunder stedvis svellemerker og riper, fremstår av estetisk karakter. Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



3. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad. .

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:

Avviket kan medføre redusert luftskifting 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 - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

Da dette er et borettslag/sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

Tilstandsrapport

eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Vurdering av avvik:

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

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.



TO2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejeren, ført til felles rørføringer.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

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 alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventiler og spalte i vinduer.
Avtrekk skjer via bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

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 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 30 liter.
Produksjonsår: 1998.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring.
- Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det anbefales at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



1.2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer og noen jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Tilstandsrapport

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.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.**

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

**Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

12. 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?

Tilstandsrapport

Ja • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte brantilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre brantilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Kursene i sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking.
Konsekvens: Gir redusert oversikt over elanlegget og kan medføre usikkerhet ved bruk, kontroll, feilsøking og utkobling av de enkelte kursene.

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig 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.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.



Tilstandsrapport

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens: Ved avvik/manglende branncelleinndelingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved eventuell brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

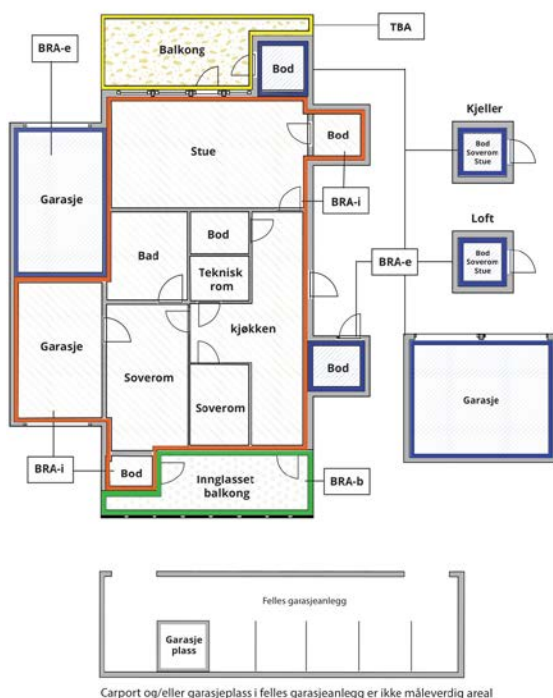
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	66			66	7
Loft (Bod)		5		5	
Kjeller (Bod)		7		7	
SUM	66	12			7
SUM BRA	78				

Romfordeling

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



Kommentar

Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 7,4 m².

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

—

Eier(e) har påvist en stk bod på loft og to stk i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Disse bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Loft:

Loftsbod ble målt til ca. 4,9 m².

Boden er merket med nr: 3054

Totale gulvarealet ble målt til ca. 10,8 m².Grunnet skråtak er ikke hele arealet i boden måleverdig, dette i henhold til gjeldende måleregler.

Kjeller:

Kjellerbodene ble til sammen målt til ca. 6,5 m².

Bodene er merket med nr: 3054

—

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 tilfredsstillende 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.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger fra megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: "- bytte av vinduer i 2020(?). Av borettslag

- riving av innebygde skap på ene soverommet og gulv lagt (2024)

- riving av innebygd skap på andre soverommet + legge nytt gulv og fikse veggen i 2026 "



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	138	48		0	99627.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prost Hallings vei 4

Hjemmelshaver

Teisen Park Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Didrik Wolff Andresen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

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			Andresen Didrik Wolff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

370



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

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

Boligblokk over 6 etasjer.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygningen ble tatt i bruk i 1952 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og murkonstruksjoner.

Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Rammetillatelse01/01-1901

Igangset.till01/01-1901

Tatt i bruk (GAB)23/11-1993 (Opprinnelig byggeår er 1952).

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

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

Bemerkning - Brannskille:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtlige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke sendt over eller fremlagt)	Finnes ikke		Nei
Eier	16.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	06.05.2026	
---	------------	--

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 Taksatorbransjens 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 insiden 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 konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode 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 slitasjegrade: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 sammenfattede 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 befaringstidspunktet.

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 befaringstidspunktet.

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/revirent 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 befaringstidspunktet 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 revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/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/revirent 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.

Viktig:

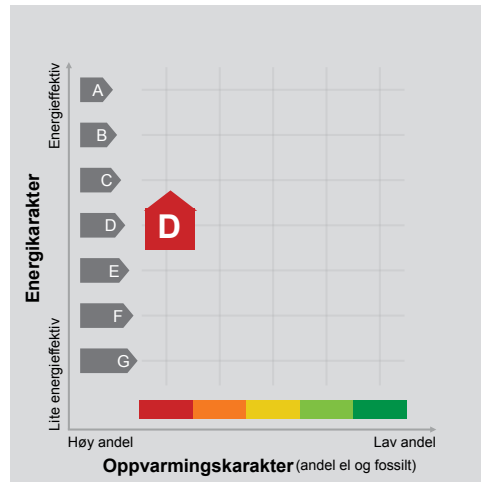
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Teisen Borettslag-3050-3054-3058-3062-3066-3070-3074-3078-3082-3086-3092-3094-3100-3102
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	81305560
Merkenummer	Energiattest-2025-197554
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

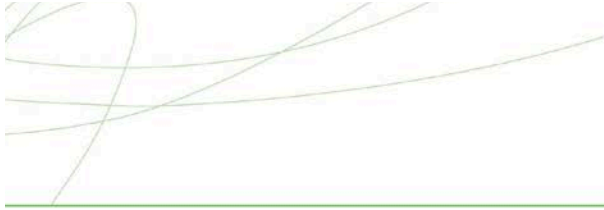
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

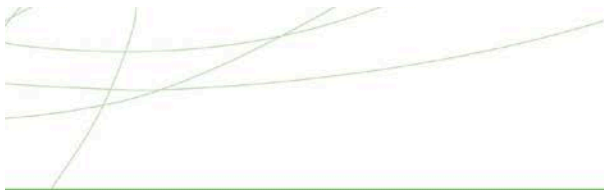
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

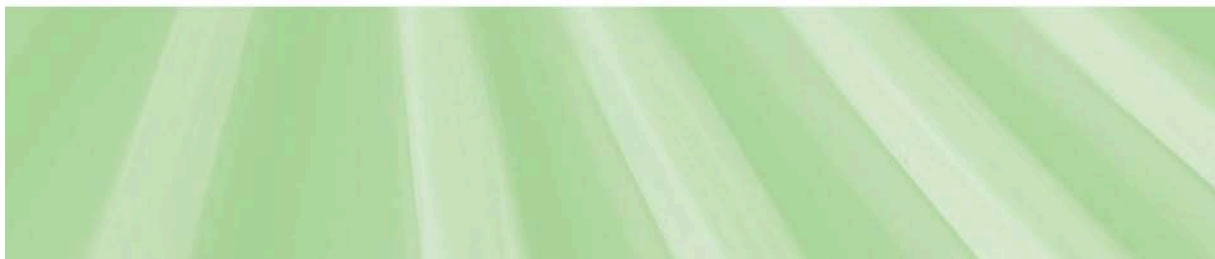
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.

Plakett for 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
Spektrumveien 1	81305560	H0302	0	0	418
Klosterheimveien 9	81293759	H0302	0	0	390
Prost Hallings vei 2	80294530	H0302	0	0	366
Spektrumveien 3	81305579	H0302	0	0	416
Prost Hallings vei 4	81305684	H0302	0	0	370
Prost Hallings vei 6	81305676	H0302	0	0	374
Prost Hallings vei 8	81305668	H0302	0	0	378
Prost Hallings vei 5	81293805	H0302	0	0	394
Spektrumveien 2	81305587	H0302	0	0	408
Prost Hallings vei 3	81293813	H0302	0	0	398
Klosterheimveien 11	81293783	H0302	0	0	386
Klosterheimveien 13	81305641	H0302	0	0	382
Spektrumveien 4	81305609	H0304	0	0	402
Spektrumveien 5	81305595	H0304	0	0	410

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 oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	47 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	80 m ²
Totalt BRA	80 m ²
Oppvarmet luftvolum	192 m ³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige 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 varmpumpeanlegg	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
Henvising 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
Totalt NettoEnergibehov	144,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 501 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,26 kWh/(m ² ·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/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 501 kWh/år

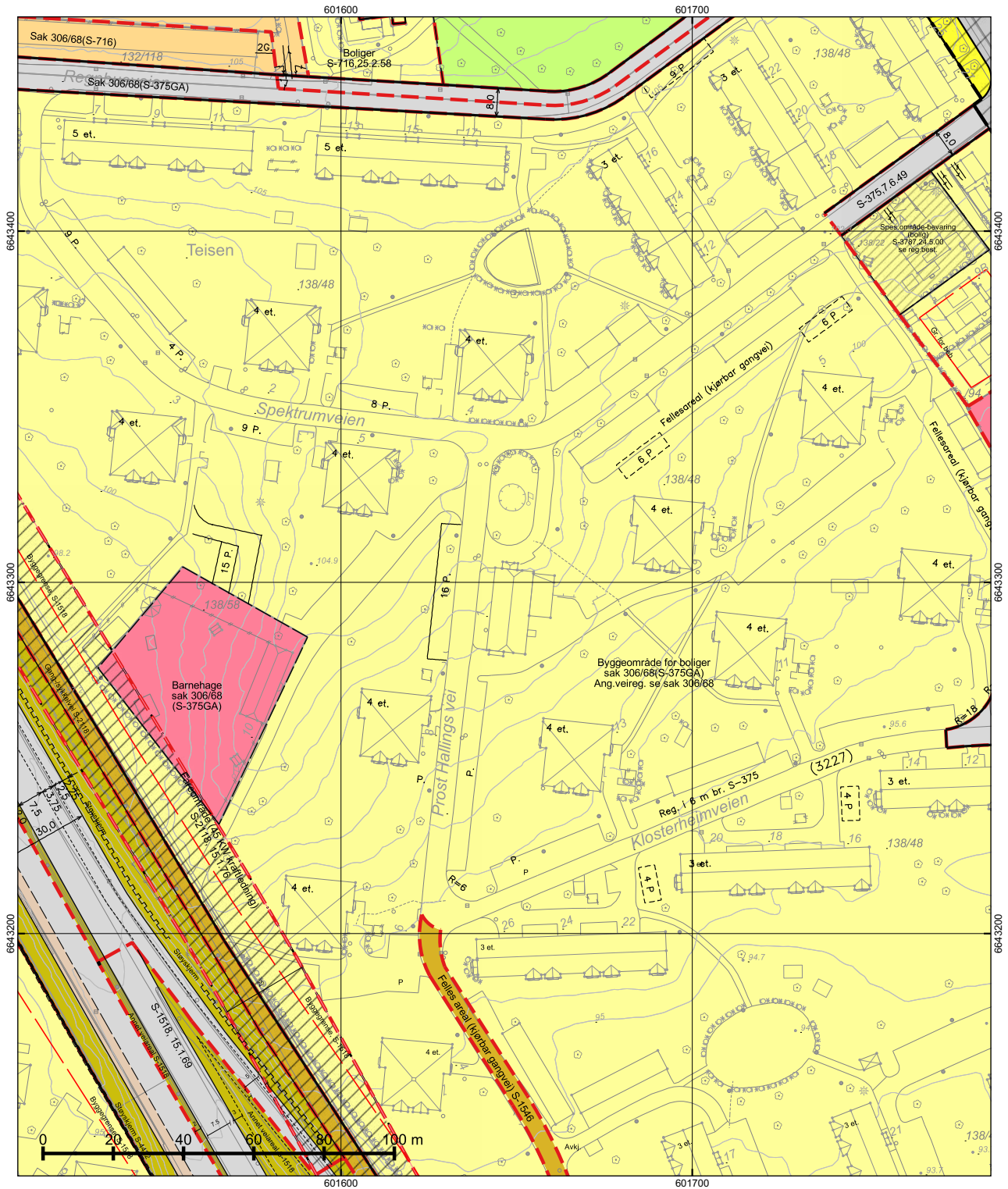
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigeret målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /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 %
--------------------------------------	---------








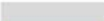









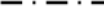



















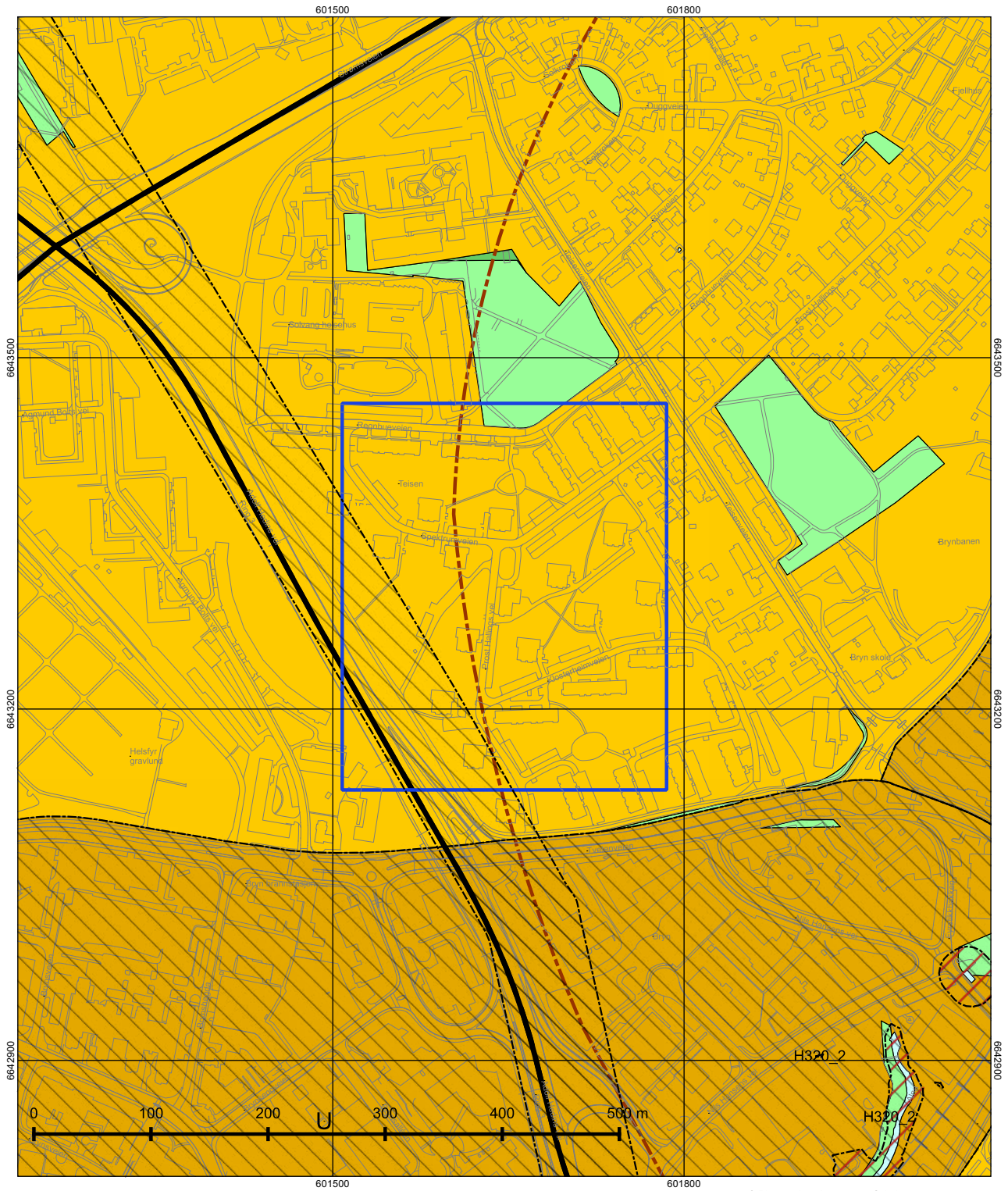
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 19.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151833/ 86525193</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Prost Hallings vei 6</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 138/48</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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.

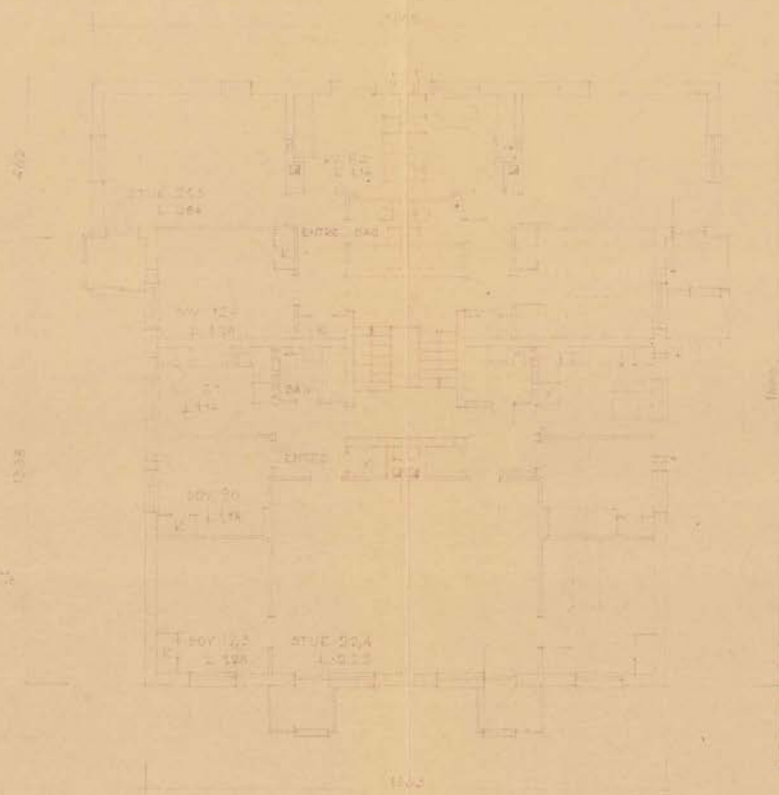
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

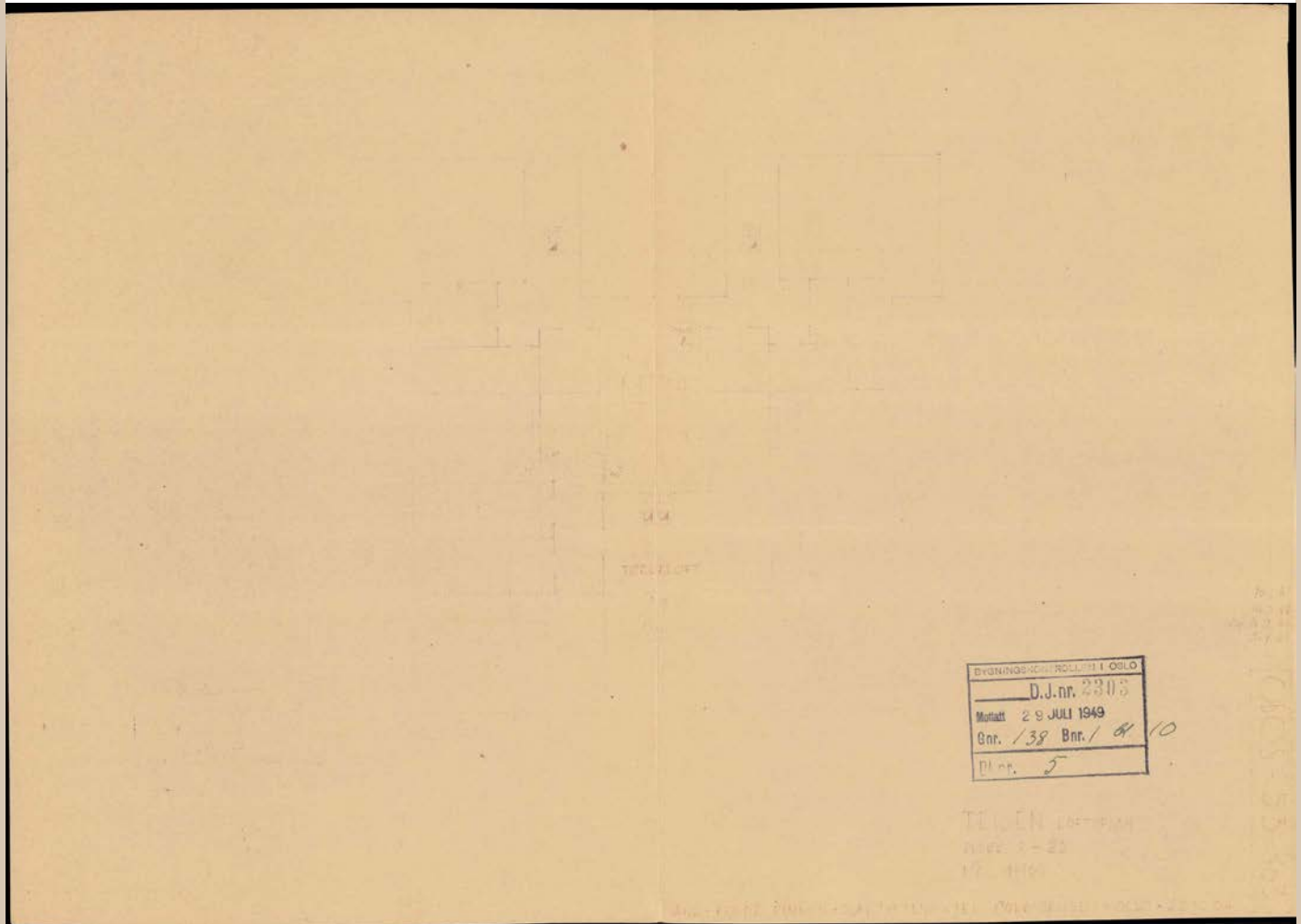


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D.J.nr. 2303	
Mottatt 29 JULI 1949	
Gnr. 139	Bnr. 1 61 10
Bl.nr. 4	

TEISEN ETASJEPLAN
 BYGN. STORSTR. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
 MÅL 1:100

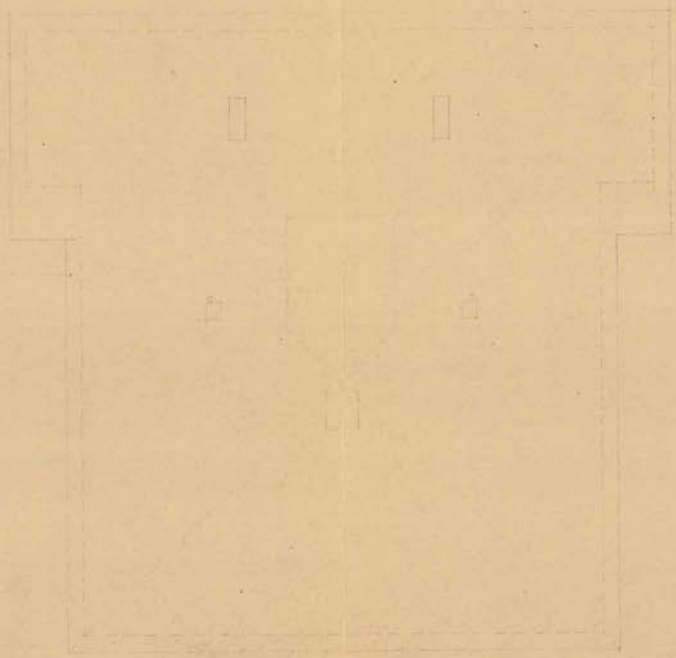
Ark. SMILAN + TVEITEN + CO. 2. BEHÅND. - 0319

4-7-49
 23-7-49
 29-7-49
 31-7-49
 08-8-49
 11-8-49
 OSLO - 55 - 14218



BYGNINGSKONTROLL I OSLO
D.J.nr. 2303
Mottatt 29 JULI 1949
Gnr. 138 Bnr. 1 & 10
Dist. 5

TIL EN LØSSTAMP
AV 22 1-22
17. 4100

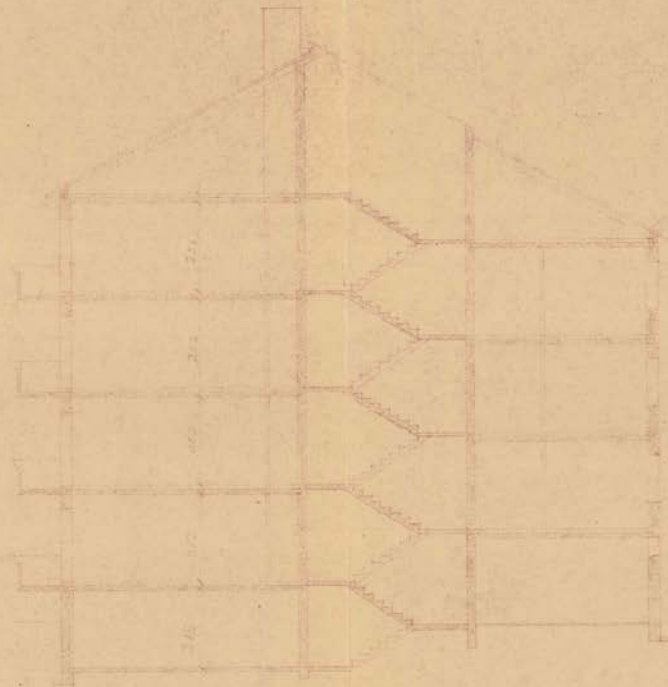


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D.J.nr 2303	
Bekant 29 JULI 1949	
Bnr. 138	Bnr. / 10
6	

TEISEN TAXI
 BLOK 5, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26
 MÅL 4400

10305-55-104

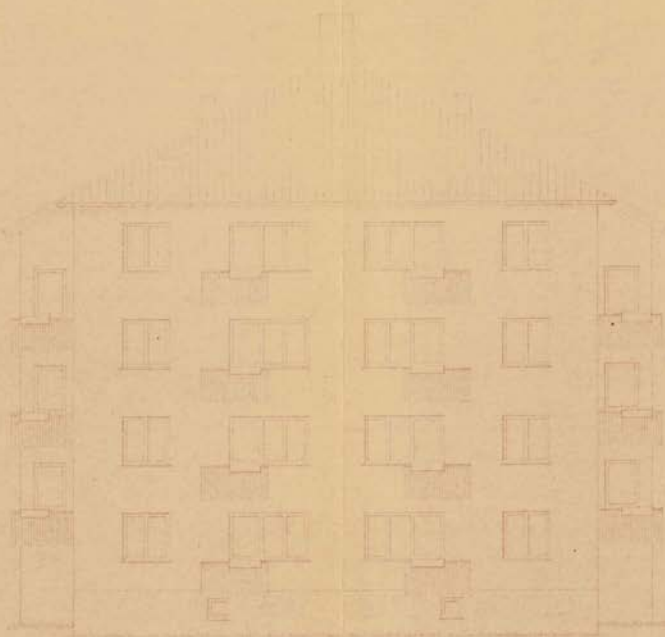
APRIL 1949 RINNAN-DIAKTETTEN 23111 ROLVINGENEN 10310 42 10 04



BYGNINGSKONTROLLEN	
D.J.nr 2303	
Motatt 2 E JULI 1949	
Gnr. 138	Bnr. 1 Bl. 10
Bl.nr. 7	

1010103-105

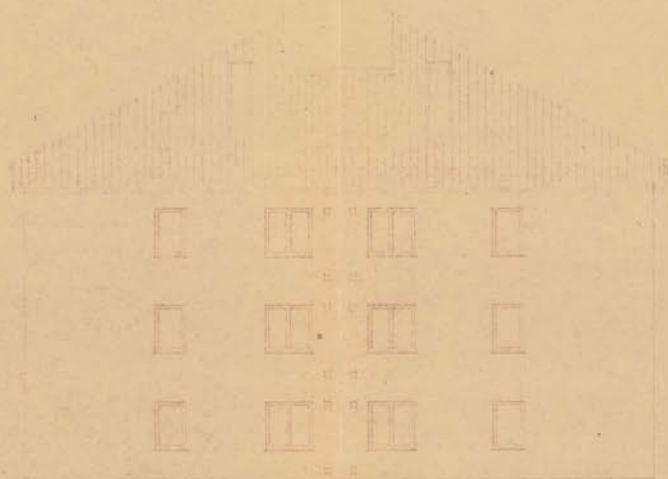
TELEFON N:o 1
 BOKHUSGATAN 20
 101 105



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr 2303
Mottatt 20 JULI 1949
Gnr. 138 Bnr. 1 bl. 10
Bl. nr. 8

OSLO 53-107

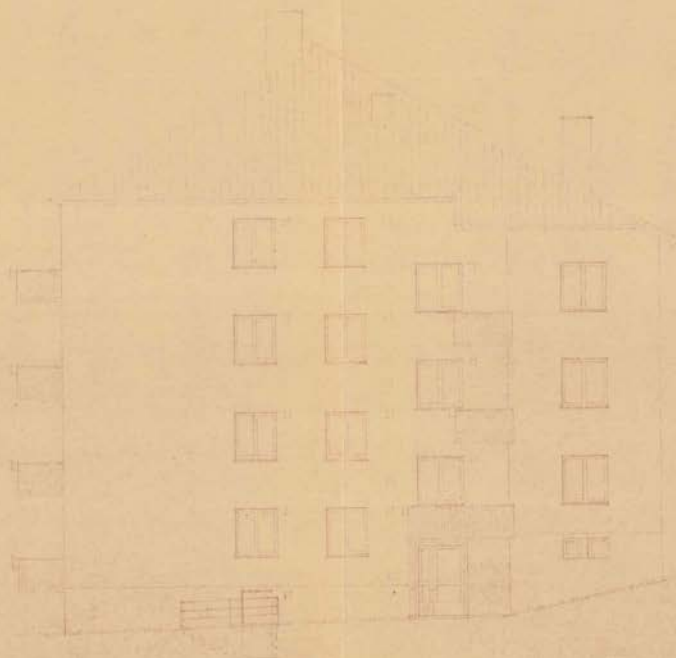
TEISEN, SEFTASIDE
PLANE 1:1000
1949



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D.J.nr. 2310	
Moat	JULI 1948
nr. 138	1 / 61 10.
10	

TEISEN NORSKASATE
BLANK VINDUSTRUKTUR 1948 Z.F.
MÅ 1100

10105-53-109



DÖNINGSKONTROLLEN I ORLO
D.J.nr. 2303
MÅL 138 P. 1 §. 10.
9

TEISEN ÖSTFASAD
BLOKK 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
MÅL 1100

ARL. FRÖDE BUNNAN - OAV TITEN - LRELL SOMBYRRIEN - 05.10 - 42 TO 04

103-10
104-10
105-10
106-10

ORLO 103-10 - 106

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Ruben André Knutsen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: ruben.knutsen@emera.no

Deres ref.: 02260139 . Vår ref.: 0053-1-3054

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr: 952556819
Andelseier: Andresen, Didrik Wolff
Medeier:
Leilighetsnummer: 3054
Adresse: Prost Hallings Vei 4, 0666 OSLO
Andelsnummer: 370
Gnr. 138
Bnr. 48

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret: Styret har kontortid i Prost Hallingsvei 1, hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30. Vaktmesterkontoret: Kontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og har åpnet onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58. Godkjenning av nye andelseiere: Søknaden sendes til styremedlem Wenche på: wenchems@outlook.com med kopi til teisen@styrommet.no Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. Skriftlig oppsigelse sendes siw.frisk@OBOS.no. For å sette seg på venteliste, benytt kontaktskjema på Vibbo. EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil. Garasje: Det følger ingen garasje med leilighetene. For mer informasjon <https://www.teisen-garasjelag.no/>. Tv/internett: Ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100, fra 01.01.2026 koster denne kr 468,- pr.mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11461203 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	5 421 707,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927031285
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats: 4,85%
Restsaldo 2 862 985,00
Innfrielsesdato: 29.02.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927034292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo 32 349 708,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 680,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mbps inkl. mva.	468,00	
Trappevask	155,00	
Felleskostnader	4 042,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 395,-
Fradragsberettigede kostnader: 4 464,-
Annen formue: 29 014,-
Gjeld: 81 589,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11461203 9
Restsaldo: 10 583,78
Kapitalkostnader: 826,03
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927031285
Restsaldo: 5 589,24
Kapitalkostnader: 277,16
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927034292
Restsaldo: 63 153,76
Kapitalkostnader: 431,56
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 326,78,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 53

TEISEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/53>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til deg som ønsker å levere stemmeseddel på papir

Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 7. mai kl. 09.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorarar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomité
8. Innføring av ny husordensregel § 4: Skadedyr, renhold og hygieniske forhold
9. Forslag til utvidelse av §11 i husordensreglene - punkt 6 lading
10. Forslag til ny § 5 i borettslagets vedtekter. Bygningsmessige arbeider og bruksendringer
11. Forslag: Gjennomføre en kartlegning og undersøkelse av mulighetene for å anlegge blomstereng på deler av borettslagets areal.

12. Forslag om å utrede mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon
13. Forslag om beskjæring av bjørketrær utenfor Klosterheimveien 9 og vurdering av generell trehøyde i borettslaget
14. Forslag om å iverksette tiltak for å redusere støy i felles trappeoppganger og bytte inngangsdører
15. Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie
16. Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass
17. Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen
18. Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025
19. Forslag om å etablere nytt ladefelt mellom Spektrumveien 5 og Prost Hallings vei 10
20. Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer
21. Forslag om å opprette stilling som driftsleder
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
24. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i TEISEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Forvaltningkonsulent for Teisen park Michael G. Winnem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Petter Johansen Skipperø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0053 Teisen Park BrI Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0053 Årsregnskap 2025 Teisen Park brl.s.pdf
3. 0053 styrets beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 702.675.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 702.675 kroner

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

I perioden 2025–2026 har styret blant annet hatt ansvar for prosjektstyring og oppfølging av OVVarbeidene i borettslaget, herunder ukentlige møter, befaringer og beboerkommunikasjon. Videre har styret fulgt opp saken knyttet til midlertidig skole i Teisenveien/Youngslunden, inkludert dialog med Oslo kommune, møter med andelseiere og løpende saksoppfølging.

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

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

I fjor ble det vedtatt et prosjekthonorar på 150.000 kr.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innvilges prosjekthonorar på kroner 120 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets forslag:

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar honorar på kroner 36 000 til valgkomiteen

Sak 8

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

§ 4 Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

1. Meldeplikt:

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

2. Oppbevaring av mat og fôr:

Mat, dyrefôr og andre varer som kan tiltrekke skadedyr skal, dersom det lagres i bod eller kjeller, oppbevares i tette og gnagersikre beholdere.

3. Tiltak ved funn:

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

4. Klargjøring ved tiltak:

Andelseier er ansvarlig for nødvendig rydding, rengjøring og klargjøring i forkant av bekjempelsestiltak i henhold til instruks fra styret eller tredjepart engasjert av styret.

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønsket innføring av husordensregel § 4

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Gammel tekst, nåværende husordensregel §11 punkt 6

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Foreslått ordlyd for ny § 5 – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

(1) Byggets karakter og utgangspunkt

Bygningene er oppført på 1950-tallet med datidens byggetekniske krav, herunder lavere krav til lydisolasjon,

brannmotstand, ventilasjon og fuktsikring enn dagens standarder. Konstruksjonene er sårbare for inngrep. Selv faglig forsvarlige tiltak kan over tid svekke byggets funksjon, sikkerhet og levetid. Styret skal praktisere bestemmelsen med et langsiktig vedlikeholds og sikkerhetsperspektiv.

(2) Tiltak som ikke er tillatt

Følgende tiltak er ikke tillatt:

- a) Inngrep i bærende konstruksjoner
- b) Inngrep i brannskiller
- c) Inngrep i felles ventilasjonsanlegg
- d) Flytting av bad eller etablering av nytt våtrom
- e) Tiltak som kan medføre økt risiko for skade på tilstøtende leiligheter eller felles bygningsmasse.

(3) Tiltak som som hovedregel ikke tillates

Inngrep i felles rørføringer, vann og avløpsinstallasjoner eller andre felles tekniske installasjoner tillates som hovedregel ikke.

Styret kan i særlige tilfeller gi skriftlig samtykke dersom tiltaket:

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

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

(4) Forholdet til plan og bygningsloven

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

(5) Tiltak som kan gjennomføres uten styrets godkjenning

Innvendige arbeider som ikke berører felles installasjoner eller konstruksjoner kan utføres uten godkjenning.

Dette omfatter blant annet:

- kosmetisk oppussing
- skifte av gulv og overflater
- utskifting av kjøkkeninnredning uten endringer i rør eller avløp.

(6) Ansvar

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre ny § 5 i vedtektene – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer.

Sak 11

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

Forslag fremmet av:

Christian Kringstad Kielland, Klosterheimveien 11

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har følgende forslag til sak til behandling på årsmøtet:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Forslag fremmet av:

Anna Hægland, Spektrumveien 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjentagende lekkasjer inn i innglasset balkong som følge av tett sluk/drenering og oversvømmelse. - Vann blir liggende på det flate taket og øker risiko for fuktskader og unødvendig overbelastning på takkonstruksjon. - Ikke mulig for andelseiere å selv kunne gjennomføre jevnlig vedlikehold eller inspeksjon av vannmengde til enhver tid (må ha lift for å få visuell oversikt) - Nåværende forebyggende tiltak i form av duefangere fremstår ikke tilstrekkelig, disse beskytter heller ikke mot løvavfall eller annet som tilstopper drenering. - Uvisst om det foreligger risikovurdering/forsterket tiltak (hyppigere inspeksjoner av drenering og vedlikehold) i borettslaget knyttet til balkongene med flatt tak. Flate tak uten helling er i seg selv en risikofaktor som krever større grad av velfungerende dreneringssystem, jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge skader som følge av fukt, vannlekkasje og overbelastning. Vi har også tilleggsrisiko i form av mye fugler og trær. I et fremtidsperspektiv vil økende ekstremvær også medføre økt risiko. Ønsker å få utredet mulighet for tak med helling på balkonger med flatt tak, om dette ikke er mulig så er det ønskelig å få utredet bedre forebyggende og fortsterkende tiltak. Tror dette på sikt vil kunne spare både borettslaget, vaktmester, byggteknisk ansvarlig og den enkelte andelseier for ekstra og unødvendig arbeid, belastning og kostnader.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Vedtaket som fattes på årsmøtet er bindende for styret. Styret mener derfor at denne typen tekniske vurderinger og vedlikeholdstiltak ikke egner seg for beslutning på årsmøtet, men bør håndteres gjennom den løpende

forvaltningen av bygningene. Styret arbeider allerede med saken og vil følge den opp uavhengig av årsmøtets behandling av forslaget.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon.

Sak 13

Forslag om beskæring av bjørketrær utenfor Klosterheimveien 9 og vurdering av generell trehøyde i borettslaget

Forslag fremmet av:

Sigmund Andre Gjengedal, Klosterheimveien 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende ønskes behandlet til årsmøtet.

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

- Utsynet fra leilighetene er i praksis gjengrodd.
- Solforholdene på ettermiddagen forsvinner allerede rundt 17:30 fordi trekronene skygger. Den kunne vært der til 21:00
- Området fremstår lite vedlikeholdt på grunn av trærnes størrelse og utbredelse.
- Reduser både bokvalitet og verdien av leilighetene våre

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Bjørketrær utenfor Klosterhemveien 9 beskjæres og trehøyden i borettslaget vurderes på generelt grunnlag.

Sak 14

Forslag om å iverksette tiltak for å redusere støy i felles trappeopp ganger og bytte inngangsdører

Forslag fremmet av:

Sebastian Andrzej Kowalczyk, Prost Hallings vei 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det oppleves i dag betydelige støyproblemer i byggets felles trappeopp ganger. Trappeopp gangen er et fellesareal, men ikke alle beboere viser tilstrekkelig hensyn. Det forekommer høy lyd, løping, banking og slag mot rekkverk, noe som skaper ubehag for beboerne. I tillegg er inngangsdørene svært tynne, og lyd fra trappeopp gangen trenger lett inn i leilighetene. Dette fører til at vanlig aktivitet i fellesarealene oppleves som sjenerende støy inne i boligene. Støyen påvirker bokvaliteten negativt og kan være til sjenanse både på dag- og kveldstid.

Lag en kort og god redegjørelse for saken:

Iverksetter tiltak for å redusere støy i felles trappeopp ganger.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:

Bytter ut eksisterende inngangsdører til mer lydisolerende dører i alle leiligheter. Monterer lydisolerende plater eller andre egnede støydempende tiltak i trappeopp gangene.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres støyreducerende tiltak samt bytte av inngangsdører i hele borettslaget.

Sak 15

Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Forslag fremmet av:

Semah Kasim, Teisenveien 22

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lag en god overskrift slik at leseren lett forstår hva forslaget omhandler:

Renovering av bad i regi av borettslaget

Lag en kort og god redegjørelse for saken:

Badene ble rehabilitert i regi av borettslaget på 1990-tallet og senere har noen andelseiere valgt å renovere selv. Når badene har normal levetid på ca. 20 år har det ikke kommet frem om dette er noe som skal utføres i fellesskap eller individuelt. Når badene er mellom 25-30 år slik de er per i dag hos noen, er det aktuelt å ta stilling til dette i fellesskap.

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:

Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslaget om felles rehabilitering av bad

Sak 16

Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Forslag fremmet av:

Vigdis Solheim, Klosterheimveien 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lag en kort og god redegjørelse for saken:

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

Forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over:

Dette for å gjøre det trivelig for alle beboere i Teisen Park.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.

Sak 17

Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Forslag fremmet av:

Bjørnar Bjørnit, Klosterheimveien 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begynn med fysiske årsmøter igjen

Beskrivelse:

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling

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

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

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

- 2019 (fysisk): 66 deltakere

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

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

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

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

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøter gjennomføres fysisk.

Sak 18

Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Løsningen fra EnvironmentBox består av isolerte moduler tilpasset helårsbruk, med varme, ventilasjon og drenering, og vurderes som godt egnet for trygg lagring og lading av elsykler. Modulene har kapasitet til opptil 20 sykler per enhet og kan tilpasses ulike sykkeltyper, herunder barnevogner og longtailesykler. De er konstruert for norske klimaforhold, har robuste materialer med lang levetid og krever begrenset vedlikehold. Videre leveres modulene med sedumtak, som bidrar til overvannshåndtering og et grønnere uttrykk, og kan ved behov flyttes internt i borettslaget dersom bruken eller behovene endrer seg over tid.

Styret har også vurdert løsningen fra Bikeloop, som er appstyrt og modulbasert, og vurderes som hensiktsmessig for korttidsparkering og større mobilitetsknutepunkt. Denne løsningen vurderes imidlertid

som mindre egnet for borettslagets behov, blant annet på grunn av lavere isolasjonsgrad, krav om løpende lisenskostnader per modul og mindre fleksibilitet i drift og administrasjon.

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

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

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

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

Styrets anbefaling:

Forslaget er fremmet av styret, etter vedtak fra årsmøtet 2025

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar anskaffelse av inntil fire sykkelhotell fra EnvironmentBox

Sak 19

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styret ber derfor årsmøtet om:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt

Sak 20

Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

Forslag fremmet av:

Semhar Abraham, Klosterheimveien 16

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Begrunnelse:

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

1. Eiendomsrett

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

2. Økonomisk ansvar

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

3. Alternativer

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

4. Bruksrett og likebehandling

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

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

Forholdet til tidligere behandling

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

Om forslaget til vedtak

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 21

Forslag om å opprette stilling som driftsleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

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

2. Borettslagets omfang (kort)

Borettslaget består av:

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

Det vises til styrets beretning for en nærmere oversikt.

3. Identifiserte utfordringer

Styret har særlig pekt på følgende:

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

4. Vurderte driftsmodeller

4.1 Innleie av ekstern styreleder- eller administrasjonstjeneste

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

Denne modellen innebærer typisk:

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

Styrets vurdering:

- løser i liten grad behovet for operativ oppfølging
- mangler normalt lokalkunnskap
- kostbare tjenester (typisk kr. 1.500–2.000 per time)

Styret vurderer at modellen ikke i tilstrekkelig grad adresserer hovedutfordringen.

4.2 Full outsourcing av vaktmestertjenester

Et alternativ er å utvikle egne vaktmestere og kjøpe alle driftstjenester eksternt.

Styrets vurdering:

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

Styret vurderer at dette alternativet ikke dekker behovet.

4.3 Etablering av kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon

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

Stillingen vil:

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

Rollen vil typisk omfatte:

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

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

5. Forventede effekter

En slik funksjon er forventet å bidra til:

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

Styret legger opp til:

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

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

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

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

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

6. Styrets forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- opprette en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
- gjennomføre ansettelse

Herunder fastsette:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to (2) styremedlemmer.

Hver andelseier kan avgå inntil to stemmer.

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

Øvrige kandidater er foreslått, men ikke innstilt.

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:

- Casper Tennes
Ny kandidat.
- Jens Thrane Agersborg
Stiller til gjenvalg, innstilt av valgkomiteen.
- Khadya Khalil
Ny kandidat.
- Margrethe Fredheim
Ny kandidat.
- Thomas Nilsen Bjerkestrand
Ny kandidat.
- Wenche Marie Sørensen
Stiller til gjenvalg, innstilt av valgkomiteen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Khadya Khalil
Ny kandidat.
- Thomas Nilsen Bjerkestrand
Ny kandidat.

Vedlegg

1. 0053 Valgkomiteen Innstilling 2026.pdf

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ermin Mehovic
- Jostein Nissen Meyer

Sak 24

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Casper Tennes (Ny)
 - Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg)
 - Semhar Abraham (Gjenvalg)
-



Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

26 av 70053 Teisen Park Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 17. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952556819, KLIENTNR. 53

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 124 346	5 511 186
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 034 410	2 523 331
Tilbakeføring av avskrivning	19	731 105	728 681
Fradrag kjøpesum anl.midler	19	-126 707	-637 334
Tillegg salgssum anl. midler	19	3	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	25	-2 887 419	-3 106 612
Red. annen langs. gjeld	25	0	-3 931 259
Reduksjon bygg (leil 1100)		0	3 500
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	3 500
Innsk. øremerk. Bankkto (renteinntekter, Miljøkonto)		-3 837	-13 093
Nedskrevet innskudd Garasjelaget		0	20 000
Økning av aksjekapital/andelskapital		0	100
Overkurs salg (leil 1100)		0	4 022 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 747 555	-386 840
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 871 901	5 124 346
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 217 491	5 997 234
Kortsiktig gjeld		-1 345 590	-872 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 871 901	5 124 346



TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952556819, KLIENTNR. 53

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2, 10	27 875 336	27 247 245	28 433 000	30 590 000
Vaskeri	9	109 905	101 432	75 000	75 000
Sluttoppgjør Garasjelaget	10	227 198	0	0	0
Parkeringsplasser	11	950 987	0	0	0
Utleielokalet	12	237 441	0	0	0
Ladeinntekter elbil		184 231	168 650	0	0
Andre inntekter	3	44 264	1 175 769	1 115 000	1 115 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		29 629 363	28 693 096	29 623 000	31 780 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 081 117	-2 174 108	-2 182 000	-2 182 000
Styrehonorar	5	-829 000	-646 000	-679 000	-829 000
Avskrivninger	19	-731 108	-728 681	-900 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-38 719	-27 650	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-405 710	-390 105	-434 000	-453 530
Konsulenthonorar		-31 097	-42 324	-160 000	-160 000
Drift og vedlikehold	7	-4 648 021	-6 919 690	-7 290 000	-8 500 000
Forsikringer		-1 054 463	-959 234	-1 070 000	-1 197 800
Kommunale avgifter	8	-6 587 019	-6 013 333	-6 803 360	-7 111 819
Vaskeri	9	-189 277	-198 841	-200 000	-200 000
Garasjer	10	-447 861	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-195 597	-178 081	0	0
Parkeringsplasser	11	-74 549	-368 897	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-147 248	-68 306	-175 000	-175 000
Kostnader underutvalg	13	-183 034	-1 033 730	0	0
Energi/fyring	14	-164 183	-174 335	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 385 973	-2 396 572	-2 508 000	-2 583 240
Andre driftskostnader	15	-1 354 408	-1 331 847	-2 282 000	-2 264 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 548 384	-23 651 736	-25 069 360	-26 943 299

DRIFTSRESULTAT		8 080 979	5 041 360	4 553 640	4 836 701
-----------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	16	202 581	147 366	0	0
Finanskostnader	17	-2 249 149	-2 665 396	-2 524 000	-2 031 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 046 569	-2 518 030	-2 524 000	-2 031 000

ÅRSRESULTAT		6 034 410	2 523 331	2 029 640	2 805 701
--------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		6 034 410	2 523 331		

TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952556819, KLIENTNR. 53

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	18	88 286 108	88 286 108
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	19	1 686 015	2 290 415
Øremerkede bankinnskudd		301 571	127 952
SUM ANLEGGSMIDLER		95 578 800	96 009 582
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 634	15 139
Forskuddsbetalte kostnader		774 408	625 380
Andre kortsiktige fordringer	20	26 218	37 883
Driftskonto OBOS-banken		1 676 079	405 458
Skattetrekkkonto OBOS-banken		63 152	84 668
Innestående i andre banker		148 695	98 843
Sparekonto OBOS-banken		7 443 305	4 729 863
SUM OMLØPSMIDLER		10 217 491	5 997 234
SUM EIENDELER		105 796 292	102 006 816
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 538 * 100		53 800	53 800
Opp tjent egenkapital		60 526 334	54 491 924
SUM EGENKAPITAL		60 580 134	54 545 724
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	25	41 793 290	44 680 709
Borettsinnskudd	21	1 813 100	1 813 100
Annen langsiktig gjeld		264 177	94 395
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 870 567	46 588 204
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		600 651	0
Leverandørgjeld		341 975	338 782
Skyldige offentlige avgifter	22	130 119	150 948
På løpte renter		72 537	86 239
På løpte avdrag		0	95 386
Annen kortsiktig gjeld	23	200 308	201 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 345 590	872 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 796 292	102 006 816
Pantstillelse	24	78 819 100	78 819 100
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.03.2026

Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/

Ermin Mehovic/s/

Wenche Marie Sørensen/s/

Jostein Nissen-Meyer/s/

Jens Thrane Bordevich Agersborg/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Obos nøkkel fellesdører	96 795
Felleskostnader	24 834 901
Garasje	422 006
Bredbånd 100 Mpbs og TV inkl. mva.	2 377 634
Utleieleilighet 1054	144 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	27 875 336

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert forsikring, Teisen Garasjelag	19 197
Kontantoppgjør skadesak, forsikring	25 067
SUM ANDRE INNTEKTER	44 264



NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 121 199
Ordinær lønn, vikarer	-136 500
Overtid	-150 689
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Påløpte feriepenger	-200 307
Arbeidsgiveravgift	-352 883
Pensjonskostnader	-37 496
Refusjon sykepenger	2 478
Gaver til ansatte	-7 929
Kantinekostnader	-8 265
Andre personalkostnader	-38 327
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 081 117

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-829 000
SUM STYREHONORAR	-829 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -12 957

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-38 719
SUM REVISJONSHONORAR	-38 719

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utemiljø (dugnadssønsker), Din Hage AS	-256 578
Omlegging rør, Arnes Byggservice	-85 388
Utskifting hovedtavle, Hako Elektro AS	-233 750
Vinduer/dører, Arnes Byggservice	-395 713
Istandsetting piper, Arnes Byggservice	-91 569
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 062 997
Drift/vedlikehold bygninger	-672 750
Drift/vedlikehold VVS	-340 039
Drift/vedlikehold elektro	-272 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 052 330
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-198 918
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 783
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-32 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 648 021

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



NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-4 908 316
Feie- og tilsynsgebyr	-81 891
Renovasjonsgebyr	-1 596 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 587 019

NOTE 9**VASKERI****INNETEKTER**

Pay per Wash (Q1-Q4)	106 073
Vaskekort (Vipps)	3 832
SUM INNETEKTER	109 905

KOSTNADER

Diverse driftskostnader	-12 434
Renhold	-28 693
Strøm/Energi	-148 150
SUM KOSTNADER	-189 277

SUM VASKERI	-79 372
--------------------	----------------

Vaskeri trekker 2/3 av strømkostnadene.

NOTE 10**GARASJER****INNETEKTER**

Innkrevning garasje	422 006
Sluttoppgjør Teisen Garasjelag	227 198
SUM INNETEKTER	649 204

KOSTNADER

Administrasjon OEF	-58 013
Diverse drifts- & vedlikeholdskostnader	-361 693
Strøm/Energi	-28 156
SUM KOSTNADER	-447 861

SUM GARASJER	201 343
---------------------	----------------

Innkrevning garasje er bokført automatisk mot konto for felleskostnader.

Sluttoppgjør Teisen Garasjelag er bokført mot konto for inntekter Parkering/Garasje.

NOTE 11**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER**

Innkrevning parkering	950 987
SUM INNETEKTER	950 987

KOSTNADER

Administrasjon OEF	-29 376
Diverse driftskostnader	-45 173
SUM KOSTNADER	-74 549

SUM PARKERINGSPLASSER	876 438
------------------------------	----------------

Innkrevning parkering er bokført automatisk mot konto for inntekter "Parkering/Garasje".



NOTE 12**ANDRE ANLEGG/UTLEIELOKALE****INNETEKTER**

Utleie lokale, fakturert	162 500
Utleie lokale, Vipps/DNB	47 941
Utleie lokale, bankoverføring (KID: 2983)	27 000
SUM INNETEKTER	237 441

KOSTNADER

Administrasjon OEF	-35 723
Diverse driftskostnader	-53 784
Renhold	-50 741
Refusjon (leie), til kunde	-7 000
SUM KOSTNADER	-147 248

SUM ANDRE ANLEGG **90 193**

Inntekter er bokført manuelt mot konto for "Annen driftsrelatert inntekt".

NOTE 13**KOSTNADER TIL FORDELING/TRAPPEVASK****INNETEKTER**

Innkrevning trappevask	967 590
SUM INNETEKTER	967 590

KOSTNADER

Renhold & Trapperens	-1 150 624
SUM KOSTNADER	-1 150 624

SUM ANDRE ANLEGG **-183 034**

NOTE 14**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-164 183
SUM ENERGI / FYRING	-164 183

NOTE 15**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-203 721
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-76 915
Håndverktøy	-7 939
Diverse utstyr	-19 850
Annet driftsmateriale	-127 896
Vakthold/Securitas	-21 286
Renhold ved firmaer	-6 000
Snørydding	-18 750
Andre driftskostnader (hvorav OBOS Nøkkel utgjør kr 97 200)	-128 737
Trykksaker	-42 567
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 511
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 957
Andre kontorkostnader	-22 233
Telefon/bredbånd	-8 873
Telefon, annet	-7 216
Porto	-1 555
Drivstoff til biler/maskiner	-58 066
Vedlikehold biler/maskiner	-364 829
Kontingenter	-108 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 000
Bank- og kortgebyr	-6 581
Velferdskostnader	-93 625
Korreksjon kundereskontro	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 354 408



NOTE 16**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	187 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 365
Andre renteinntekter	4 687
SUM FINANSINNTEKTER	202 581

NOTE 17**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter, Husbanken (8150)	-274 140
Pantegjeldsrenter, Svenske Handelsbanken AB NUF (8151)	-219 213
Pantegjeldsrenter, Svenske Handelsbanken AB NUF (8152)	-1 755 796
SUM FINANSKOSTNADER	-2 249 149

NOTE 18**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	25 762 770
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	62 523 338
SUM BYGNINGER	88 286 108

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 19**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-122 917	
Avskrevet i år	-2 082	
		1
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
Avgang i år	-1	
		0
Gressklipper		
Tilgang 2013	225 000	
Avskrevet tidligere	-224 999	
		1
Høytrykksvasker		
Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-87 587	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	
		1
Saltspreder		
Tilgang 2020	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
Avgang i år	-1	
		0
Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet tidligere	-149 000	
Avskrevet i år	-37 249	
		1



Vaskemaskin 1			
Kostpris	41 369		
Tilgang 2007	85 125		
Tilgang 1995	61 500		
Tilgang 1998	49 991		
Avgang tidligere	-61 500		
Tilgang 2006	21 400		
Tilgang 2008	149 796		
Avskrevet tidligere	-347 680		1
Vaskemaskin 2			
Kostpris	123 534		
Avskrevet tidligere	-123 533		1
Wille traktor			
Tilgang 2019	1 205 516		
Avskrevet tidligere	-866 070		
Avskrevet i år	-177 102		162 344
Wille 465 med utstyr			
Tilgang 2020	1 387 500		
Avskrevet tidligere	-974 552		
Avskrevet i år	-198 215		214 733
Wille redskapsbærer			
Tilgang 2018	48 946		
Avskrevet tidligere	-48 945		
Avgang i år	-1		0
Vaskerianlegg			
Tilgang 2021	329 731		
Avskrevet tidligere	-329 730		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2019	66 594		
Avskrevet tidligere	-66 593		1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2014	3 469 043		
Avskrevet tidligere	-2 543 970		
Avskrevet i år	-231 268		693 805
Inventar			
Tilgang 1999	20 603		
Avskrevet tidligere	-20 602		1
Lekeplass			
Tilgang 2024	637 334		
Avskrevet tidligere	-63 733		
Avskrevet i år	-63 733		509 868
Vaskerianlegg			
Tilgang 1997	34 188		
Avskrevet tidligere	-34 187		1

Ladebokser elbil, Zaptec			
Tilgang 2021	280 000		
Avskrevet tidligere	-279 999		1
Kärcher høytrykksvasker			
Tilgang i år	49 007		
Avskrevet i år	-9 801		
			39 206
Ladebokser elbil, Zaptec			
Tilgang i år	77 700		
Avskrevet i år	-11 655		
			66 045
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 686 015

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-731 108
--------------------------------	--	--	-----------------

NOTE 20

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering (Pay per Wash Q4 2025)		26 218	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		26 218	

NOTE 21

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-1 813 100	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 813 100	

NOTE 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek		-63 152	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-66 967	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-130 119	

NOTE 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger		-200 308	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-200 308	

NOTE 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 813 100	
Pantelån	41 793 290	
TOTALT	43 606 390	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



NOTE 25**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken (2220)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,078 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Delutbetaling 2024	-187 458	
Nedbetalt tidligere	8 972 677	
Nedbetalt i år	486 359	
		-5 728 422

Svenske Handelsbanken AB NUF (2221)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Delutbetaling 2024	-41 078	
Nedbetalt tidligere	3 958 184	
Nedbetalt i år	1 425 747	
		-3 357 147

Svenske Handelsbanken AB NUF (2222)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 316 966	
Nedbetalt i år	975 313	
		-32 707 721
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 793 290



ÅRSRAPPORT FOR 2025



Sammendrag av styrets arbeid 2025–2026

Det siste året har styret i Teisen Park borettslag gjennomført en rekke viktige vedlikeholds- og forbedringstiltak. Det er skiftet ut takvinduer i alle punktblukkene, utført arbeid på piper, feieluker, tak og drenering, og gjennomført omfattende justeringer og reparasjoner på dører, vinduer og fellesarealer. Både vaktmester, håndverker og styret har håndtert et stort antall løpende driftsoppgaver, skader og tekniske utfordringer.

Styret har også behandlet flere henvendelser om skadedyr, fukt, bruksendringer og nabo-klager. Mange saker knytter seg til stengte ventiler, mangelfull avfallshåndtering eller bygningsmessige tiltak utført uten godkjenning. Vi har derfor prioritert informasjon via Vibbo, tydeliggjøring av ansvar og forslag om å styrke regelverket med vedtektsendringer.

Økonomien i borettslaget er solid, og felleskostnadene er holdt på et moderat nivå. Den langsiktige vedlikeholdsplanen viser at det fortsatt er behov for stram økonomistyring og prioritering av vedlikeholdsprosjekter. Styret anbefaler videre utredning av en ny driftsmodell for å sikre en mer bærekraftig organisering av driften i årene fremover.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Styremedlem	Jostein Nissen-Meyer	Klosterheimveien 9
Varamedlem	Casper Tennes	Teisenveien 23
Varamedlem	Simen Vik Sverdrup	Tvetenveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

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

Varadelegert:

Gro Agersborg	Klosterheimveien 26
Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Prost Hallings vei 1 (hvit bygning på området) med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 - 18.30. Vaktmester er også til stede i dette tidsrommet. Kontortiden er et tilbud til beboere som ønsker personlig kontakt med styret. Styret kan kontaktes via meldingsfunksjon på Vibbo.no.

Vibbo

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

Vaktmester

Vi har to vaktmestere i borettslaget, de har det daglige ansvaret for drift- og vedlikehold av lagets uteområder og bygningsmasse. De har kontor i underetasjen i vaskeribygningen i Prost Hallings vei 1. De er tilgjengelig hver morgen mellom kl. 07.00–07.20. I tillegg har de kontortid hver onsdag mellom kl. 10.00–11.00.

For henvendelser ønsker de å bli kontaktet per e-post: **vaktmester@teisen.no**, dette for å sikre at alle forespørsler blir besvart. Vaktmester kan bistå med blant annet brikker til vaskeri, navneendringer på porttelefon og hjelp ved problemer med garasjeporter. Skader eller mangler i fellesområder meldes også til vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Tell Norge AS

FAKTA OM TEISEN PARK BORETTSLAG

Teisen Park borettslag (org.nr. 952 556 819) ligger i bydel Alna i Oslo og er et samvirkeforetak som gir andelseiere bruksrett til egen bolig og forvalter eiendommen som et fellesskap.

Borettslaget har to vaktmestere som er fast ansatt, og benytter i tillegg innleide gartnere og faste håndverkere ved behov.

Teisen Park består av 538 andelsleiligheter i 31 bygninger med totalt 56 oppganger, samt én tjenestebolig uten innskudd. Tomten (gnr. 138, bnr. 48, 50 og 53) ble kjøpt i 1986 og utgjør 109 922 m². Første innflytting skjedde i perioden 1950–1952. Borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i 2013.

Per 31. desember 2025 var 42 bruksoverlatinger godkjent og løpende.

Oslo 0301-138/48

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

Oslo 0301-138/50

- Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53

- Teisenveien 20, 22, 24, 26

Velkommen til ordinært årsmøte 2026

Årsmøte i Teisen Park borettslag – viktig informasjon

Mandag 4. til torsdag 7. mai holder vi årsmøte i Teisen Park borettslag. I den forbindelse deler styret sin beretning, der vi oppsummerer året som har gått og informerer om vårt arbeid. Vi publiserer løpende informasjon om aktuelle saker på Vibbo.no og oppfordrer andelseiere til å lese om ulike temaer på [Vibbo](http://Vibbo.no) dersom de lurer på noe.

Tid og sted for årsmøtet

Årsmøtet gjennomføres digitalt på Vibbo.no fra mandag 4. mai 2026 kl. 09:00 til torsdag 7. mai 2026 kl. 09:00, samtidig med at borettslaget avholder sin årlige dugnad mandag 4. og tirsdag 5. mai. Styret vil være tilgjengelig under dugnaden utenfor Prost Hallings vei 1.

Vi velger å gjennomføre årsmøtet digitalt. Digital gjennomføring gir betydelig høyere deltakelse enn fysiske møter, og erfaringene fra 2025 hvor 201 andelseiere deltok, viser at dette fungerer godt.

Kan du ikke delta digitalt?

Stemmesedler kan leveres i styrets postkasse ved Prost Hallings vei 1 innen torsdag 7. mai 2026 kl. 09.00.

Din stemme teller!

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

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har en sunn økonomi med lån på ca. 42 mill. kroner. Felleskostnadene ble ikke økt i 2026. Enkelte kostnadsposter er likevel justert fra 1. januar 2026 i tråd med konsumprisindeksen: TV og bredbånd: +24 kr per måned, Trappevask: +5 kr per måned og Garasjeleie: +25 kr per måned.

Vedlikeholdsplanen (2022–2023) gir borettslaget oversikt over kommende vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen understreker behovet for stram økonomistyring slik at større prosjekter kan håndteres uten for store økninger i felleskostnadene.

Forvaltning av grøntområder i Teisen Park borettslag

Grøntområdene og fellesområder med 22 sittegrupper i Teisen Park er en viktig del av bomiljøet og noe mange av oss setter pris på. Samtidig er det også et område der vi hvert år møter mange og til dels motstridende ønsker fra beboere – både om mer beplantning, nye trær og flere blomster, og om felling eller færre tiltak på grunn av solforhold, økonomi eller allergi. For å sikre en faglig og forutsigbar forvaltning følger vi en langsiktig treplan, og alle trær vurderes jevnlig av arborist og gartnerfirmaet Din Hage. Når et tre må tas ned, plantes det et nytt for å bevare helheten.

I tillegg til den faste grøntavtalen hadde vi i 2025 ekstra kostnader på 256 578 kroner, som kom direkte fra beboerønsker under dugnaden i mai. Dette viser at selv relativt små enkeltønsker samlet gir betydelige utslag i både økonomi og ressursbruk. Blomstertønnene er et godt eksempel på et tiltak som skaper engasjement og glede for noen, men som samtidig krever mye vanning, oppfølging og administrasjon. Det er også delte meninger om kostnadsnivået som har vært knyttet til økonomi. Det minst inngripende tiltaket vi kan gjennomføre, men samtidig bevare et grønt og frodig borettslag er å ikke ta imot individuelle ønsker.

Fremover vil styret prioritere en drift som er bærekraftig over tid. Det betyr mer bruk av flerårige planter, et tydeligere fokus på standardiserte skjøtselsplaner og færre individuelle tilpasninger. Styret har derfor ikke planer om å kjøpe inn flere blomstertønner utover dagens ordning, men vil forvalte det vi har på en måte som gir mest mulig verdi for flest mulig – innenfor forsvarlige rammer for økonomi, tid og ressurser. Dette vil ikke gå utover Teisen Park sitt grønne image, det vil fortsatt bugne av blomster, trær og grønne områder. For mer informasjon om grøntavtale i Teisen Park, finner du dette under temaer på Vibbo.

Styrearbeid gjennom året

Styret forvalter borettslaget på vegne av andelseierne i tråd med Borettslagslova, vedtøkene og årsmøtevedtakene. Dette innebærer både økonomisk styring, oppfølging av den daglige driften og ansvar for vedlikehold og gjennomføring av vedtak. I tillegg skal styret ivareta borettslagets interesser utad og representere det overfor samarbeids-partnere og tredjeparter.

Et sentralt ansvar er helse, miljø og sikkerhet (HMS) for både beboere og arbeidere som utfører arbeid på området. Borettslaget er pålagt å ha internkontroll innen brannvern, lekeplassutstyr, elektriske anlegg og bygningsmessige forhold. Styreleder er HMS-ansvarlig og gjennomfører kvartalsvis vernerunder i samarbeid med vaktmester og relevant fagpersonell.

Å sitte i styret innebærer et omfattende og variert arbeid som spenner fra den daglige driften til langsiktig planlegging av borettslagets utvikling. Styret skal sikre en trygg, effektiv og bærekraftig forvaltning, samtidig som man arbeider forebyggende for å redusere risiko, ivareta verdier og sikre at lover og forskrifter følges. En viktig del av dette arbeidet er å sørge for gode og kostnadseffektive avtaler med leverandører, blant annet innen TV- og bredbåndstjenester, forsikring, gartnerarbeid, vedlikehold og andre nødvendige driftsrelaterte tjenester.

Administrativt gjennomfører styret månedlige styremøter og arbeidsmøter ved behov. Det holdes også åpent styrekontor hver måned, og styret følger fortløpende opp saker som løper mellom møtene. Det samarbeides tett med vaktmesterne gjennom ukentlige møter, og styret har jevnlig dialog med leverandører og samarbeidspartnere. Arbeidet innebærer også å håndtere henvendelser fra beboere, megle i nabokonflikter, sende advarsler ved brudd på husordensreglene og følge opp forsikringssaker både for borettslaget og enkeltandelseiere. Telefon- og skriftlige henvendelser besvares gjennom hele uken, og styret deltar årlig på OBOS' generalforsamling som borettslagets representant.

På driftssiden gjennomfører styret regelmessige inspeksjoner og kvartalsvis vernerunder. Det arbeides kontinuerlig med HMS og internkontrollsystemet, og styret deltar i befaringer, følger opp årsmøtevedtak og koordinerer vedlikeholds- og utviklingsprosjekter gjennom året. Dette skjer ofte i samarbeid med vaktmestere, entreprenører, konsulenter og andre fagpersoner for å sikre en trygg, forskriftsmessig og fremtidsrettet drift av eiendommen.

Samlet sett er styrearbeidet omfattende og krever både tid, engasjement og bred kompetanse. Styret har som mål å ivareta andelseiernes interesser, sikre en velfungerende og forutsigbar drift og bidra til en positiv utvikling av borettslaget. Målet er at Teisen Park også i årene som kommer skal være et trygt, trivelig og godt sted å bo.

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

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektriske Tjenester og Energi	Entelios AS Hafslund Elaway AS Smart Energi AS Ustekveikja Energi AS Certas Energy Fuels AS HAKO Elektro AS

	Elektro nettverk Telia Norge AS Netel Oslo Låsservice AS
Håndverkertjenester	Komplette Rørservice AS Arne Bakkens Byggservice
Hage og Landskap	Din Hage AS Ekorn trepleie
Bygg og Konstruksjon	OPAS (OBOS Prosjekt) STEG Entreprenør Søve Lekeplasskontrolløren AS
Skadedyrkontroll	Anticimex
Maskiner og utstyr	Electrolux PayPerWash Wibe maskin CF Maskin Sandhaug Multimaskin Certego
Vask og Renhold	OK Renhold
Lokalforvaltning og Samfunnstjenester	Bydel Alna Bymiljøetaten Vann- og avløpsetaten Oslobygg KF Oslo Brann- og redningsetat
Konsulenttjenester	OBOS-advokatene OBOS Eiendomsforvaltning
Bank og forsikring	Protector forsikring Svenska Handelsbanken AB Nuf Husbanken Profinans lån- og forsikringsmegling
Design og Kommunikasjon	Copy Cat

Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe Franzefoss Gjenvinning AS
---------------	---

Økonomiforvaltning

Driftsmodell – opprettelse av driftslederstilling

I forrige årsberetning varslet styret at vi ville utrede en ny driftsmodell for borettslaget. Dette arbeidet er nå gjennomført.

Dagens modell innebærer at styreleder i praksis ivaretar en betydelig del av den daglige, operative driften, herunder oppfølging av vedlikehold, håndverkerkontakt og teknisk oppfølging. Styremedlemmene utfører også en rekke praktiske oppgaver. Styret vurderer at denne organiseringen er sårbar, blant annet fordi mye kunnskap og oppfølging i dag er personavhengig, og fordi arbeidsbelastningen går ut over det som normalt kan forventes av et styreverv.

Borettslaget er en eiendom fra tidlig 1950-tallet, med et kontinuerlig behov for vedlikehold. Det er derfor viktig å etablere en driftsmodell som sikrer stabil og forutsigbar drift uavhengig av enkeltpersoner.

Styret har vurdert ulike alternative driftsmodeller, herunder økt bruk av eksterne tjenester og omlegging av egen drift. På bakgrunn av disse vurderingene mener styret at det mest hensiktsmessige er å styrke den interne driftsorganiseringen.

Styret foreslår derfor å etablere en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon med ansvar for den daglige, operative oppfølgingen av drift og vedlikehold, herunder praktisk utførelse av oppgaver, samt koordinering av leverandører og prosjekter. Stillingen vil ikke være en ren administrativ funksjon, men innebære både operative og koordinerende oppgaver. Formålet er å sikre bedre kontinuitet, tydeligere ansvarsforhold og en mer effektiv utnyttelse av ressursene.

Styret fremmer på denne bakgrunn en egen sak til årsmøtet om opprettelse av driftslederstilling og gjennomføring av ansettelse.

Ny og forbedret avtale med Telia – mer valgfrihet for beboerne

Styret har, etter flere henvendelser fra beboere og dialog med Telia, forhandlet frem en ny og forbedret avtale som vi ønsker å informere om. Avtalen innebærer en liten prisøkning per måned og månedsprisen er låst i to år sammenlignet med dagens løsning, men gir til gjengjeld betydelig bedre innhold, større fleksibilitet og mer valgfrihet for den enkelte husstand.

I dag benytter om lag 400 av husstandene i borettslaget kombinasjonen bredbånd 100 Mbit/s og TV med 15 poeng. I den nye avtalen økes standardhastigheten til **250 Mbit/s**, samtidig som beboerne får langt større fleksibilitet til å tilpasse løsningene etter egne behov. Det blir mulig å velge bort TV-innhold og heller oppgradere til høyere bredbåndshastighet, som 750 eller 1000 Mbit/s, eller alternativt redusere bredbåndshastigheten og bruke flere poeng på TV- og strømmeninhold via Telia Play. Avtalen åpner også for løsninger med kun bredbånd og flere nivåer av høyhastighetsinternett, slik at hver husstand kan velge den kombinasjonen som passer best – enten behovet er maksimal internettkapasitet, et større utvalg av TV- og strømmetjenester, eller en balansert løsning.

Styrets vurdering er at den nye avtalen samlet sett gir mer verdi for pengene enn dagens løsning og den enkelte har større valgfrihet for å få en pakke som passer sine behov innenfor hva som dekkes av fellesavtalen med Telia. Prisen på den nye avtalen er låst i to år.

Varmtvannsberedere – forebygging av vannskader

Styret registrerer en økende forekomst av vannskader knyttet til eldre varmtvannsberedere som ikke er blitt skiftet ut i tide. Slike skader medfører betydelige kostnader og kan på sikt bidra til økte forsikringspremier for borettslaget.

Det presiseres at vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar. Når varmtvannsbereder blir ødelagt faller derfor egenandel for forsikring til den enkelte andelseier.

For å redusere risikoen for fremtidige skader oppfordres alle andelseiere til å kontrollere alderen på egen bereder. Anbefalt levetid er normalt 15–20 år, men risikoen for feil øker allerede etter 10–15 år. Beredere som har passert 15 år bør vurderes skiftet ut, selv om de fortsatt fungerer.

Styret vil også vurdere å gjennomføre en kartlegging av alder på varmtvannsberedere i den enkelte leilighet, samt informasjons- og holdningsskapende tiltak.

Tiltak vedtatt av styret i styremøte avholdt 24. mars 2026:

- Øke støtte til utskifting av varmtvannsbereder fra kr 2.000 til kr 3 500 fra 1. april 2026 (forutsetter forhåndsgodkjent søknad).
- Øke egenandel ved vannskade til kr 15 000 (opp fra kr 12 000).

Formålet med tiltakene er å stimulere til forebyggende utskifting og redusere antall skader. Økt støtte til utskifting antas å kunne gi lavere samlede kostnader over tid, mens høyere egenandel ved skade kan bidra til redusert risikoatferd.

Beboerforhold

Informasjon og kommunikasjon

Styret har det siste året gått igjennom og oppdatert alle temaene på Vibbo.no. Formålet er å gjøre relevant informasjon lett tilgjengelig for alle beboere. På disse sidene finner man

blant annet informasjon om hvilket vedlikeholdsansvar som ligger hos den enkelte andels-eier, hva borettslagets forsikring dekker, og hvordan man skal gå frem ved skade. Styret oppfordrer beboere til å bruke tema-sidene aktivt og melde inn forslag til forbedringer.

For å sikre god informasjonsflyt bruker styret kun Vibbo.no som kommunikasjonskanal. Vi oppfordrer alle til å kontrollere at kontaktinformasjon og varslingsinnstillinger er oppdatert. Dersom du trenger hjelp til å komme i gang med Vibbo, er du velkommen til å møte opp i styrets kontortid.

All kommunikasjon mellom beboere og styret skal foregå via meldingsfunksjonen i Vibbo.no. Dette sikrer at all korrespondanse arkiveres elektronisk og er tilgjengelig for både styret og beboerne i etterkant.

Skadedyr og forebygging

Det har vært et markant museår, og styret har mottatt mange henvendelser om mus i kjeller, loft og på verandaer i flere av oppgangene. Flere tilfeller skyldes at mat oppbevares direkte på gulv i kjellerboder eller i åpne beholdere, noe som tiltrekker skadedyr. Styret minner om at mat og dyrefôr må oppbevares i tette, gnagersikre beholdere.

Styret ser også et økende problem med at beboere setter igjen søppel og papp i felles-arealer, eller plasserer avfall ved siden av søppelsjaktene. Dersom containerne er fulle, skal man gå til neste. Avfall som settes ute eller i fellesområdene tiltrekker måker, skjærer, mus, rotter og andre fugler, og skaper også gode forhold for møll, fluer og andre skadedyr. Dette gir både luktproblemer og uhygieniske forhold i boder og fellesområder. Her har alle beboerne i Teisen Park borettslag et selvstendig ansvar for å kaste søppel og avfall, og ikke hensette det i fellesområdene. Styret har et tett samarbeid med Anticimex.

Det er registrert enkelt tilfeller av skjeggkre det siste året. VIS Forsikring dekker bekjempelse etter påvist aktivitet, og ved skjeggkre gjennomføres én åteutlegging per boenhet ved behov. Tidlig varslings er avgjørende for å hindre spredning og få rask kontroll. Ved mistanke om skadedyr må samtlige leiligheter i berørt oppgang kontrollere for å hindre spredning. Dette skjer i samarbeid med forsikringsselskapet.

Styret oppfordrer også beboere til å være ekstra aktsomme etter reiser og ved mottak av brukte møbler, da dette ofte er smitekilder.

Ventilasjon, dugg og inneklime

Styret har det siste året mottatt svært mange henvendelser om dugg på vinduer, kondens i lufteluker og opplevelse av fuktig inneluft. De fleste tilfellene av fukt- og duggproblemer som meldes inn til styret skyldes stengte ventiler. Borettslaget har naturlig ventilasjon, og lukkede ventiler stopper luftutskiftningen og fører til kondens og fukt.

Dugg og fukt oppstår spesielt når varm og fuktig inneluft treffer kalde flater som vinduer, yttervegger eller ventiler. Dette forsterkes om vinteren og ved aktiviteter som matlaging, dusjing eller tørking av klær innendørs.

For å sikre godt inneklime anbefaler styret at alle beboere:

- holder ventiler, lufteluker og spalteventiler åpne hele året
- rengjør ventiler jevnlig
- lufter effektivt med gjennomtrekk
- henger klær til tork ute når mulig, eller bruker tørketrommel som ikke tilfører fukt
- holder jevn varme i boligen for å unngå kalde flater som gir kondens
- unngå å plassere store møbler direkte foran ventiler, da dette hindrer luftstrømmen.

Styret minner også om at elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken ikke er tillatt, og at kjøkkenvifte må være av typen kullfiltervifte, i tråd med husordensreglene. Mekaniske vifter som kobles til felles ventilasjon kan skape undertrykk i bygget og føre til tilbakeslag av lukt, røyk og fukt hos naboer.

Dersom problemet ikke bedrer seg etter at ventiler åpnes og anbefalte tiltak er fulgt, kan andelseier kontakte styret. Før vi eventuelt bestiller befarings med fagperson, må disse grunnleggende tiltakene være forsøkt, da erfaring viser at de fleste fuktproblemer skyldes stengte eller uendrede ventiler.

Bruksendringer og bygningsmessige tiltak

Styret har det siste året avdekket at flere andelseiere har gjennomført bygningsmessige endringer som ligger utenfor andelseiers bruksrett og uten nødvendig godkjenning. Dette gjelder blant annet inngrep i bærende konstruksjoner, flytting av kjøkken og våtrom, tiltak som berører felles rør, ventilasjon og brannskiller, samt endringer som kan medføre støy- og vibrasjonsulempen for naboer. Slike tiltak kan få ukjente konsekvenser for byggets stabilitet og felles installasjoner, særlig fordi byggene er over 70 år gamle og faktisk bæring kan avvike fra opprinnelige tegninger.

Styret minner om at følgende tiltak normalt **ikke** krever søknad:

- kosmetisk oppussing
- skifte av gulv og overflater
- bytte av kjøkkeninnredning **uten** flytting av vann eller avløp

Alle andre tiltak kan være søknadspliktige både etter plan- og bygningsloven og overfor borettslaget. Tidligere endringer som ikke er korrekt behandlet gir **ikke presedens**, og alle søknader vurderes etter dagens regelverk og faglige råd. På bakgrunn av alvorligheten av denne typen inngrep har styret fremmet et forslag om å hjemle dette inn i borettslaget vedtekter til Årsmøtet.

Bruksoverlating

På forrige årsmøte ble husordensreglene tydeliggjort når det gjelder bruksoverlating av leiligheter, inkludert korttidsutleie via tjenester som Airbnb. Per i dag er 42 leiligheter registrert med godkjent og løpende bruksoverlating.

Styret avdekker likevel fortsatt tilfeller der leiligheter leies ut uten at det er søkt om bruksoverlating. Dette skaper utfordringer knyttet til oversikt, informasjonsflyt og etterlevelse av husordensreglene. Når slike forhold oppdages, forsøker styret først å løse saken i minnelighet ved å informere andelseier om regelverket og søknadsprosessen. Som hovedregel godkjenner styret bruksoverlating i inntil tre år dersom vilkårene er oppfylt.

I enkelte saker har andelseier verken søkt om bruksoverlating eller fulgt opp sine plikter som utleier. Dette kan skape utrygghet for naboene, og slike saker følges derfor tett opp inntil forholdene er avklart og brakt i orden.

For å sikre god kontroll og en ryddig saksbehandling har ett styremedlem ansvar for å godkjenne og registrere alle bruksoverlatinger. Dette håper vi vil gi bedre oversikt, ryddigere saksbehandling og bidra til økt trygghet for beboerne.

Naboklager og bomiljø

Styret mottar fortsatt et relativt lavt antall naboklager sett i forhold til antallet leiligheter i borettslaget, men det har vært en mindre økning i 2026. Flere henvendelser gjelder brudd på reglene om ro og orden, særlig støy fra oppussing sent på kvelden, arbeid på søndager og helligdager, samt feststøy.

Vi oppfordrer alle beboere til å ta en vennlig og direkte dialog med naboen før styret kontaktes, da mange situasjoner løser seg raskt når man snakker sammen. For dem som mottar slike tilbakemeldinger, ber vi om at de tas imot i god tro og at husordensreglene etterleves. Et godt naboskap skaper et godt bomiljø, og hensyn fra begge parter bidrar til at Teisen Park forblir et trivelig sted å bo.

Styret har også mottatt flere henvendelser om støy i oppgangene. Byggene våre er murblokker fra 1950-tallet, og konstruksjonen gjør at lyd lett forsterkes. Dette innebærer at samtaler, tramping, banking og særlig slamring med dører høres godt, spesielt for beboere i lavere etasjer eller med soverom mot oppgangen. Dette er et vedvarende problem som påvirker bokvaliteten for mange, og vi ber derfor alle vise ekstra hensyn, blant annet ved å lukke dørene rolig.

Henvendelser om brudd på husordensreglene skal meldes skriftlig via meldingsfunksjonen på Vibbo, slik at de kan loggføres og behandles systematisk. Klagen må inneholde en kort beskrivelse av forholdet og hvem saken gjelder. Klager behandles konfidensielt, og de fleste saker løses i dialog med beboerne.

Ved behov kan bomiljøvekter fra **Securitas kontaktes direkte på telefon 22 97 10 70**. Dette er et gratis tilbud for andelseiere, og Securitas sender rapport til borettslaget dersom de rykker ut.

Åpent styrekontor

Styret mener at et åpent styrekontor er et viktig tilbud, og vi setter stor pris på beboere som kommer innom for spørsmål, innspill eller en hyggelig prat. Selv om årsmøtene de siste årene har vært digitale, og mye av kommunikasjonen foregår via e-post og Vibbo, har flere beboere uttrykt et ønske om personlig kontakt. For å imøtekomme dette har styret opprettholdt åpent styrekontor én gang i måneden. Her sitter det alltid en representant for styret og vaktmester. Oppdaterte åpningstider publiseres fortløpende på vibbo.no.

Trivsel og fellesskap

I perioden har styret arbeidet for å styrke bomiljøet gjennom sosiale aktiviteter, støtte til nærmiljøet og arrangementsdeltakelse som skaper trivsel i borettslaget.

Dugnad ble avholdt 5. og 6. mai 2025, med over 100 beboere til stede! Hasle Brass bidro tradisjonen tro med musikk, men styret serverte pølser og brus til alle de som deltok. Det var god stemning disse dagene.

Selskapslokalet har i år vært brukt til blant annet en yogaworkshop for beboere i regi av Azra Feraget rett før sommerferien, hun tilbyr også yogakurs våren 2026 for beboere i Teisen Park. Styret har også gitt støtte til Lundenfestivalen, som i år ble arrangert 7. juni som en del av Musikkfest Oslo. Festivalen er vår lokale scene, og årets utgave bød på ti forskjellige artister.

Første søndag i advent ble julegrantenningen gjennomført, her serverte vi gløgg og pepperkaker, mens Hasle Brass spilte julesanger når lysene på julegranen ble tent. Nissen kom innom, tradisjon tro, og leverte ut godteposer til barna.

I tillegg tok to av borettslagets beboere et flott initiativ og arrangerte en minikonserter ved juletreet julaften kl. 13.00, sammen med sitt kor, Tornsanger Vokalensemble, og tidligere sangere fra Trefoldighetskirken jentekor. Dette ble svært godt mottatt og satte en varm og inkluderende ramme rundt dagen.

Oppfølging av tre vedtak fra Årsmøtet i 2025

1. Status for vedtak: Sykkelparkering

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for etablering av moderne og trygge sykkelkur i borettslaget. Utredningen har pågått gjennom året, med mål om å få oversikt over ulike løsninger for sykkelparkering og aktuelle leverandører.

Styret valgte å gå videre med to leverandører: EnvironmentBox og Bikeloop. Begge leverer ferdige modulløsninger som krever lite fundamentering, er raske å montere, innebærer begrenset inngrep i uteområdene og kan flyttes ved behov. Det har vært omfattende dialog, møter og befaringer med begge leverandører.

Etter en samlet vurdering av funksjonalitet, sikkerhet, fleksibilitet og egnethet for vårt borettslag, har styret valgt å gå videre med sykkelhotellet «Nord» fra EnvironmentBox. Løsningen er utviklet spesielt for nordiske forhold og vurderes å dekke borettslagets behov på en særlig god måte.

Sykelhotellet «Nord» er en robust og isolert modulløsning med plass til opptil 20 sykler, der parkering i tohøyde gir god plasseffektivitet. Uttrekkbare stativer med gassdemper gjør det enkelt å ta ut og sette inn sykkelen, også for tyngre elsykler. Som standard leveres løsningen med integrerte ladepunkter for el-sykler, nøkkellås og dørpumpe som sørger for automatisk lukking av døren. Den tempererte løsningen gjør det tryggere å lade el-sykelbatterier utenfor boligbygg, og bidrar samtidig til ryddigere og tryggere fellesarealer.

Løsningen har isolerte tak, vegger og gulv, samt innvendig og utvendig belysning som gir god oversikt og trygg bruk året rundt. Modulen er utstyrt med varme og ventilasjon, noe som reduserer risiko for fukt og gir gode forhold for både sykler og batterier gjennom alle årstider. Gulvet er drenerende og utstyrt med sluk, slik at eventuelt vann ledes bort og gir et tørt og sikkert miljø. På taket kan det legges sedum, som bidrar til overvannshåndtering, gir et grønt og harmonisk uttrykk og reduserer allergiplager sammenlignet med tradisjonelle gressløsninger. Sedumtaket gir også gode forhold for pollinerende insekter, samtidig som det gir et estetisk uttrykk som vurderes å passe godt inn i Teisen Park.

En viktig fordel med denne løsningen er at modulene er mobile og kan flyttes dersom behovene endrer seg. I første omgang planlegges det en prøveplassering i Spektrumveien og Regnbueveien. Dersom løsningen dekker behovet der, kan modulen bli stående; hvis ikke kan den flyttes til andre områder i borettslaget. Løsningen kan også tilpasses ved å fjerne enkelte sykkelplasser for å gi rom til barnevogner eller longtail-elsykler.

Styret har også vurdert tilbudet fra Bikeloop. Dette er en i hovedsak app-basert løsning, godt egnet for mobilitetsknutepunkter og korttidsparkering. Løsningen tilbyr gode

funksjoner for administrasjon og betaling, men er mindre isolert og dermed mindre egnet for langtidslagring og lading av sykler gjennom norske vinterforhold.

Videre forutsetter Bikeloop-løsningen at borettslaget inngår løpende lisensavtaler for både systemet og hver modul, og at all tilgang administreres via leverandørens app. Dette gir mindre fleksibilitet og medfører faste, årlige kostnader over tid.

Samlet sett vurderer styret at sykkelhotellet «Nord» fra EnvironmentBox er en mer robust, fleksibel og klimamessig tilpasset løsning for borettslagets behov.

Styret vil derfor legge frem en egen sak for årsmøtet 2026, der det foreslås å gå til innkjøp av moduler av sykkelhotellet «Nord» fra EnvironmentBox, med mulighet for senere utvidelse dersom behovet tilsier det.



Et eksempelbilde på hvordan modulen ser ut, den finnes i ulike farger og kan bestilles med sedumtak

2. Status for vedtak: Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Borettslaget overtok ansvaret for garasjene fra garasjelaget 1. april i 2025. Styret har i perioden vurdert fremtidige løsninger for borettslagets 110 garasjer. Det er innhentet en foreløpig vurdering av kostnader knyttet til oppgradering av strømtilførsel, blant annet med tanke på elbillading. Styret vurderer per i dag at dette ikke er kostnadseffektivt, gitt garasjenes relativt korte restlevetid.

Det er samtidig sett på alternative løsninger, herunder utskifting av eksisterende garasjeanlegg. Estimert kostnad for større garasjer er om lag 210 000 kroner per garasje.

Dagens garasjer anslås å ha en restlevetid på om lag 10–15 år, forutsatt jevnt vedlikehold av blant annet porter, låser, skinner og overflater.

Styret mener derfor at det er behov for en bredere vurdering av behov, kostnader og ønsket fremtidig løsning for garasjeanleggene. Dette omfatter blant annet vurderinger av mulig oppgradering av strømkapasitet, etablering av ladeplasser, utskifting av garasjene eller videre drift og vedlikehold av dagens anlegg.

I lys av innspill som har kommet på Vibbo, har styret merket seg behovet for tydelig og oppdatert informasjon om status og videre planer. Alle innspill vil inngå i det videre arbeidet. Styret viser samtidig til at det allerede ligger oppdatert og ryddig informasjon på Vibbo.

Det er viktig å presisere at garasjene føres som et eget underregnskap i borettslagets regnskap (se note 10). Per i dag går garasjedriften med overskudd. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke nødvendigvis gir et fullstendig bilde, ettersom vaktmesters tidsbruk til vedlikehold ikke er kostnadsført. Styret arbeider med en plan for videre håndtering av både garasjene og arealene de står på.

Det legges opp til en bred og åpen prosess fremover:

- Styret ønsker innspill fra andelseierne i forkant av beslutning
- Saken vil bli lagt frem for årsmøtet for endelig beslutning om fremtidig løsning.

Styret gjør også oppmerksom på at alle som i dag leier garasjeplass har ordinære leiekontrakter med én måneds oppsigelsestid. Det legges opp til at saken følges opp i neste styreperiode, med mer konkrete alternativer og beslutningsgrunnlag.

3. Status for vedtak: Utrede behov for nye inngangsdører til oppgangene'

Det ble høsten 2025 installert en ny aluminiums dør i Prost Hallings vei 1 (vaskeri-bygningen), med mulighet for åpning fra innsiden og integrert OBOS-nøkkel.

Erfaringene med døren er gode. Denne typen dør vurderes derfor som aktuell også for øvrige oppganger i borettslaget. Det vil i så fall være aktuelt med enkelte tilpasninger, som frostet glass og bedre sparkebeskyttelse nederst.

Før en eventuell utskifting må det avklares:

- hvilket låssystem som skal benyttes
- behov for døråpner
- om eksisterende porttelefonanlegg bør oppgraderes samtidig

Foreløpig estimert kostnad er ca. kr 200.000 per dør inkl. elektrisk arbeid. Det er totalt 56 oppganger i borettslaget, noe som gjør at dette er et kostnadskrevenende prosjekt hvor vi må regne med et låneopptak.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Vedlikeholdsplanen fra 2022–2023 gir borettslaget en tydelig oversikt over fremtidige vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen brukes aktivt for å prioritere utbedringer og sikre ansvarlig økonomistyring

Kategori	Detaljer	
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang (en modell testes ut i Prost Hallings vei 1), leiligheter, loft og kjellere	Pågår
Låssystemer	Nye låser og låsesystem i ytterdørene (sees på samtidig med evt dørbytte)	Utredes
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Ferdig 2025
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	Utredes
Elektrisk – El-lading	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter. Videre utbygging av felt for el-billading	Pågår Pågår
Elektrisk	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Ferdig
Elektrisk	Behov for å skifte ut 32 hovedtavler og inntakskabler OL-rom	Pågående
VVS *se info på VIBBO	Rehabilitering/rørfornyning av avløpsrør (bunnledning*) til kommunale rør	Pågår
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	Utredes
Veier og Parkeringsplasser	Reasfaltering – tas <u>etter</u> at OVV har gjort ferdig VVS. Nye garasjer – utredes.	Pågår Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark	Ferdig
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr mm	Pågår

Vaktmester sine arbeidsoppgaver gjennom året

Vaktmesterne utfører både faste og sesongbaserte oppgaver i borettslaget.

Om vinteren står de for brøyting og strøing, søppelhåndtering og renhold av loft og kjeller, samt annet forefallende arbeid. Våren bruker de til å fjerne grus, klargjøre plenene, gjøre service på maskinparken, koordinere dugnad og vedlikeholde sittebenker. Gjennom sommeren har de ansvar for gressklipping, renhold av grillplassene og løpende oppgaver som oppstår. Høsten innebærer blant annet løv-oppsamling, plenreparasjoner og Rusken-arbeid annenhver måned.

Hele året bistår de ved akutte hendelser som vannlekkasjer, enkelte elektroproblemer og annet som krever rask innsats.

Kontroll av sikringsskap:

Som en del av styrets HMS-arbeid er alle sikringsskap i oppgangene gjennomgått i løpet av vinteren. Arbeidet er utført av vaktmester i samarbeid med HAKO Elektro AS.

Gjennomgangen omfattet:

- kontroll av låser og generell orden i skapene
- merking på innsiden av skapene med informasjon om bruk
- kartlegging av eventuelle ekstra kurser i leilighetene.

Totalt ble 51 defekte låser byttet.

Formålet med arbeidet har vært å sikre at sikringsskapene er i tråd med gjeldende krav og bidrar til trygg drift av det elektriske anlegget i borettslaget.

Tiltak og vedlikehold utført i 2025

Kategori	Tiltak	Utført arbeid / Antall
Vinduer og dører	Utskifting av takvinduer	Alle PVC-takvinduer i punktblokkene erstattet med større Velux-vinduer (inkl. takutgang).
	Utskifting av håndtak	14 vindushåndtak og 9 balkongdørhåndtak skiftet.
	Utskifting av dører	6 utgangsdører til leiligheter er skiftet ut. Ny aluminiumsdør med OBOS-nøkkel montert i Prost Hallings vei 1.
	Justeringer	28 dører og 16 vinduer justert.
Tak, piper og ventilasjon	Rens og vedlikehold	Tak over balkonger i Spektrumveien renset for fuglemøkk; takstein skiftet på arker og tak; takrenner renset etter behov.
	Piper og feieluker	9 feieluker skiftet/repert; alle røykpiper tømt for aske og stein; 3 piper repert etter befarng.
Fukt, drenering og tekniske forhold	Fuktundersøkelser	Fukt søkt i 23 leiligheter, 9 loft og 5 kjellere.

	Drenering	Drenering utført ved 3 blokker etter vanninntrenging.
	Rørarbeid	Reparasjon av rør som hadde løsnet.
Skader og sikkerhet	Skader fra mus	To balkongvegger sanert etter museskader.
	Innbrudd	3 kjellerdører og 9 boddører reparert etter innbrudd.
	Garasjer	26 garasjelåser byttet; 42 porter reparert.
Uteområder og fellesarealer	Inngangspartier	Belegningsstein reparert ved Prost Hallings vei 8 og Klosterheimveien 2–4.
	Lekesteder	Diverse reparasjoner på lekeplassene.
	Dører i fellesarealer	Service og vedlikehold av inngangsdører, lofts- og kjellerdører etter behov.
	Selskapslokale	Reparasjoner av dører, møbler og utstyr. Byttet ti hvite bord i selskapslokalet.

Midlertidige prosjekter i området

Det pågår for tiden to større prosjekter i borettslagets nærområde: fornyelse av vannledningsnett og arbeidet knyttet til ny og midlertidig skole i Youngslunden. Disse prosjektene medfører både anleggsaktivitet, støy og redusert fremkommelighet i perioder. Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboerne for tålmodigheten som vises i hverdagen. Den gode samarbeidsviljen har bidratt til at fremdriften så langt har vært bedre enn planlagt. Styret vil tilstrebe at alle berørte områder tilbakeføres til opprinnelig stand når prosjektene avsluttes.

Fornyelse av vannledningsnett

I august 2025 startet Oslo kommune arbeidet med å fornye vannledningene på borettslagets eiendom, over en strekning på omtrent 500 meter i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Det eksisterende ledningsnett er fra 1947 og har flere aldersrelaterte svakheter. Rørene må derfor byttes ut for å sikre trygg og stabil vannforsyning, bedre vannkvalitet og styrket brannvannsdekning.

For å redusere inngrepene benyttes metoden «utblokking», hvor rørene byttes ved å grave punktvisse groper ved vannkummene fremfor lange åpne grøfter. Dette innebærer fortsatt

store oppgravinger og økt anleggstrafikk i området, som tidvis kan gi utfordringer for beboerne.

Styret har arrangert et beboermøte sammen med entreprenøren Steg Entreprenør, hvor prosjektet og konsekvensene for hverdagen ble gjennomgått. Det holdes løpende dialog med Steg gjennom ukentlige statusmøter. Entreprenøren melder at de ligger foran fremdriftsplanen, og arbeidet forventes ferdigstilt sommeren 2026 – tidligere enn opprinnelig varslet (august 2026).

Youngslunden og midlertidig skolepaviljong

I forbindelse med byggingen av ny Bryn skole har Oslobygg KF inngått avtale om midlertidig plassering av skolepaviljong i Youngslunden i perioden 1. oktober 2025 til 1. august 2029.

Opprinnelig planla Oslobygg at vareleveranser og nyttetraffic skulle gå via stikkveien mellom Teisenveien 20–26. Styret har, gjennom en langvarig dialog og to beboermøter, arbeidet aktivt for å ivareta borettslagets interesser.

Resultatet av forhandlingene:

- Stikkveien skal ikke brukes til biltrafikk
- Det etableres kun et fotgjengerfelt øverst ved Prost Hallings vei
- Borettslaget mister én parkeringsplass midlertidig
- Oslobygg KF bekoster installasjon av automatisk styrt bom
- Borettslaget får full råderett over bommen

Styret vurderer dette som en god og balansert løsning. Borettslaget unngår gjennomkjøring og vareleveranser i området, samtidig som en permanent bomløsning vil bidra til økt trafikksikkerhet også på sikt.

Fremdriftsplan

- Oppstart grunnarbeider: 27.10.2025
- Gravearbeider pågår til medio januar 2026
- Montasje av moduler: primo februar 2026
- Ferdigstillelse montasje: ut februar 2026
- Komplettering utvendig og innvendig: frem til juni 2026
- Oppstart AKS: 03.08.2026
- Skolestart: ca. 24.08.2026

Styret vil motta og formidle en mer detaljert fremdriftsplan når denne foreligger.

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Oppstart	Avslutning	Vedlikehold	TE/Leverandør
2025	Pågår	Inspeksjon av borettslagets bunnledninger	Serwent TT-teknikk
2025	2026	Kontroll av sikringskapene til alle leiligheter. Byttet 51 defekte låser.	HAKO
2026	Pågår	Kartlegge strøm ifm flere ladeanlegg på sikt, både garasjefeltene og parkeringsplassene.	HAKO / Elvia
2025	Pågår	Utvidet ladefelt 4 med 2 nye ladebokser i 2025 og 4 nye i mai 2026. Totalt 22 plasser.	HAKO
2024	Pågår	Vedlikehold og bytte av stikkledning inn og hovedtavler i OL-rom. Rapport av 32 blokker gjennomført Q3 i 2024. To oppganger tatt i 2025: Klosterheimveien 12 og 18.	HAKO
2023	2025	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene (kjeller, oppgang og på loft).	HAKO
2024-04	2024-05	Skifte av brannslukkingsapparater i alle husstander (utføres hvert 10 år, etterkontroll hvert 5 år). Vaktmester har reserveapparater.	Firesafe
2023	2024	Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30.	Kristian Sørby A/S
2022	2024	Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark bak Klosterheimveien.	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng.	Arnes Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	PayPerWash Electrolux Arnes Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av p-plasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak.	FRONT Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukkingsapparat i borettslaget.	Firesafe

2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo Elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør.	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernet.	Get (nå Telia)
2019	2019	Montering av avrennsluke på nedløpsrør. Montering av vanntromler utenfor alle oppganger (en pr blokk).	Arnes Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av utleielokale.	Arnes Byggservice Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arnes Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO
2017	2018	Fasadevask og maling av balkong.	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt
2017	2017	Alle ytterdører er pusset ned og overlakket.	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4 i Tvetenveien.	Sønnico
2016	2017	Innglassering av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper (utføres jevnlig).	Arnes Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer.	Arnes Byggservice
2016	2016	Ny allé etablert i Regnbueveien. De kolles jevnlig.	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser.	Kristian Sørby AS
2013	2013	Eablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftkanaler.	
2012	2012	Opparbeiding av 14 nye parkeringsplasser.	Kristian Sørby AS

2011	2012	Rehabilitering og maling av oppganger/terrassorens av trappegulv.	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger.	
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet.	
2009	2009	Beisning og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien.	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner i alle leiligheter.	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører.	Sjur Hansen
2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Branntetting etter utskifting av kjellerstrekk	Firesafe AS
2005	2006	Utvendig oppussing av Prost Hallings vei 1.	Sjur Hansen
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning. Utskifting av kjellerstrekket.	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget.	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarslar, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert.	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget.	Get (nå Telia)
1997	2005	Utskifting av VVS-rørøplegg/soil i alle oppgangene. Oppussing av badegulv med ny membran i regi av borettslaget. Bad i regi av eier.	Oslo Vann & Varmer (TEBO)
1994	1996	Total fasaderehabilitering av alle blokkene.	OBOS Prosjekt

Oversikt over leilighetssalg

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

I 2025 ble det registrert omsatt 47 leiligheter i Teisen Park Borettslag. Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. (Priser er eks. andel fellesgjeld).

2025

Rom	P-rom m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	40-41 m ²	3 900 000	4 059 000	4 300 000	4
2 roms	50-56 m ²	3 950 000	4 260 000	4 470 000	16
3 roms	63-68 m ²	4 130 000	4 738 000	5 715 000	24
4 roms	75-77 m ²	5 750 000	5 883 000	6 050 000	3

2024

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

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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

Innstilling Teisen Park Borettslag - 2026

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet 2026 hatt flere møter.

Følgende medlemmer er på valg:

Styreleder: Irene Brun

Styremedlem: Jens Thrane Agersborg og Wenche Marie Sørensen

Varamedlemmer: Casper Tennes og Simen Vik Sverdrup

Valgkomiteen: Kathrine Alvær Østvand, Semhar Abraham og Gro Agersborg

Valgkomiteen har fått flere ønsker om å sitte i styret. Vi har vært i kontakt med de som har meldt seg, og i etterkant var det en som trakk seg.

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

Etter en grundig vurdering er vår innstilling som følger:

Til Vervet som Styreleder – for 1 år:

Irene Bruun

Erlends Vei 30

Tilknytning til borettslaget: Vært styreleder i borettslaget de siste 6 årene og nestleder før det.

Kompetanse/Jobber med: Etablerte mottoet til borettslaget: **Bry deg OM og ikke MED**. Har inngående kjennskap til infrastrukturen til borettslaget, har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse og er glad i Teisen Park Borettslag.

Styremedlem – for 2 år

Jens Thrane Agersborg:

Klosterheimveien 26

Tilknytning til borettslaget: Bodd på Teisen siden 1998. Bodd i borettslaget siden 2017. Vært styremedlem i tre perioder.

Kompetanse/Jobber med: Jurist. Jobber med kontraktsrett, offentlige anskaffelser, anbudskonkurranser i justissektoren.

Wenche Marie Sørensen

Prost Hallingsvei 5

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2005.

Kompetanse/Jobber med: Sosialarbeider, jobber med oppfølging av mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus. Har vært styremedlem i 4 år og er motivert for å fortsette vervet.

Vararepresentanter

Thomas Nilsen Bjerkestrand

Klosterheimveien 13

Khadya Khalil

Prost Hallingsvei 2

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

Casper Tennes

Teisenveien 23

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

Thomas Nilsen Bjerkestrand

Klosterheimveien 13

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2017.

Kompetanse/Jobber med: Jeg ønsker å være med på å ivareta og utvikle Teisen Park i årene fremover. Han har god kunnskap om vedlikehold av byggmassen og er over middels interessert i teknologi og tekniske løsninger.

Margrethe Fredheim

Prost Hallings vei 5

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden Juni 2024

Kompetanse/Jobber med: Har hatt tidligere verv i jobb og på fritid. Er organisatorisk og god på å skrive referater.

Casper Tennes

Teisenveien 23

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 3 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. Studerer til å bli siviløkonom. Var også åpen om å stille som vara eller i valgkomiteen.

Khadya Khalil

Prost Hallings vei 2

Tilknytning til borettslaget: Flyttet inn i borettslaget i midten av januar 2026.

Kompetanse / jobber med: Er teamleder på IKEA til daglig. Har erfaring fra styret i et sameie i 6 år samt vært i valgkomiteen i et annet borettslag i 1,5 år. Har studert Juss tidligere.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.05.26

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/Forvaltningkonsulent for Teisen park Michael G. Winnem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Petter Johansen Skipperø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til 702.675 kroner

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Årsmøtet vedtar at styret innvilges prosjekthonorar på kroner 120 000

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til valgkomitè

Årsmøtet vedtar honorar på kroner 36 000 til valgkomiteen

For

Mot

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

Årsmøte vedtar styrets ønsket innføring av husordensregel § 4

For

Mot

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

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

For

Mot

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

Årsmøtet vedtar å innføre ny § 5 i vedtektene – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer.

For

Mot

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

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

For

Mot

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

Styret utreder mulighet for å få tak med helling over balkonger med flat takkonstruksjon.

For

Mot

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

Bjørketrær utenfor Klosterheimveien 9 beskjæres og trehøyden i borettslaget vurderes på generelt grunnlag.

For

Mot

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

Det gjennomføres støyreducerende tiltak samt bytte av inngangsdører i hele borettslaget.

For

Mot

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

Årsmøtet vedtar forslaget om felles rehabilitering av bad

- For
 Mot

Sak 16 Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en helhetlig plan for oppgradering av borettslagets uteplasser, herunder prioritere tiltak, og gjennomføre disse innenfor vedtatt kostnadsramme.

- For
 Mot

Sak 17 Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Årsmøter gjennomføres fysisk.

- For
 Mot

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

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar anskaffelse av inntil fire sykkelhotell fra EnvironmentBox

- For
 Mot

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

Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet med å opprette nytt ladefelt

- For
 Mot

Sak 20 Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

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

- For
 Mot

Sak 21 Forslag om å opprette stilling som driftsleder

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

- For
 Mot

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Casper Tennes
 Jens Thrane Agersborg
 Khadya Khalil
 Margrethe Fredheim
 Thomas Nilsen Bjerkestrand
 Wenche Marie Sørensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Khadya Khalil
 Thomas Nilsen Bjerkestrand

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- Jens Thrane Agersborg
 Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- Ermin Mehovic
 Jostein Nissen Meyer

Sak 24 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 3 skal velges)

- Casper Tennes (Ny)
- Kathrine Alvær Østvand (Gjenvalg)
- Semhar Abraham (Gjenvalg)



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Nabolagsprofil

Prost Hallings vei 4 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Klosterheim Linje 2N, 66, 76	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Brynseng T-bane, buss	10 min 0.8 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	10 min 0.9 km
Helsfyr T-bane, buss	13 min 1.1 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	20 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	5 min 3 km
Valle Hovin videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

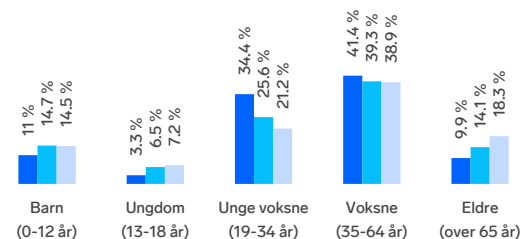
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Teisentoppen barnehage (0-5 år) 171 barn	8 min 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	8 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-6 år) 69 barn	9 min 0.8 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



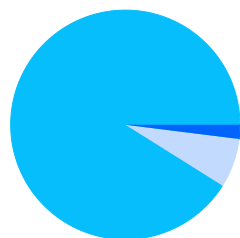
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

Teisenparken balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
Youngslunden ballplass Ballspill	6 min	0.5 km
EVO Teisen	8 min	
Toppform Treningssenter	9 min	

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 92% blokk
■ 7% annet

«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!"»

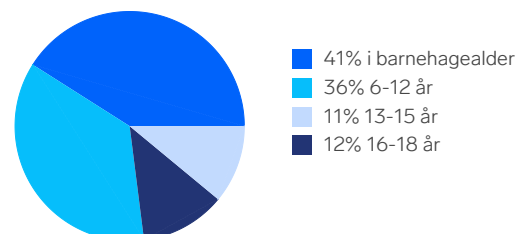
Sitat fra en lokalkjent



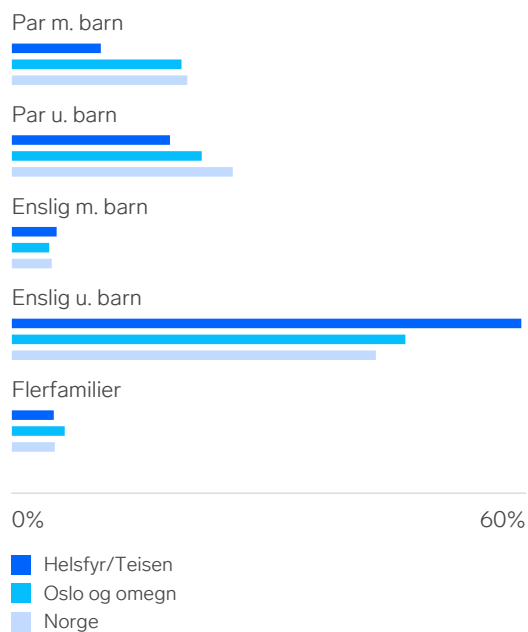
Varer/Tjenester

Fyrstikktoget	17 min
Vitusapotek Bryn	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

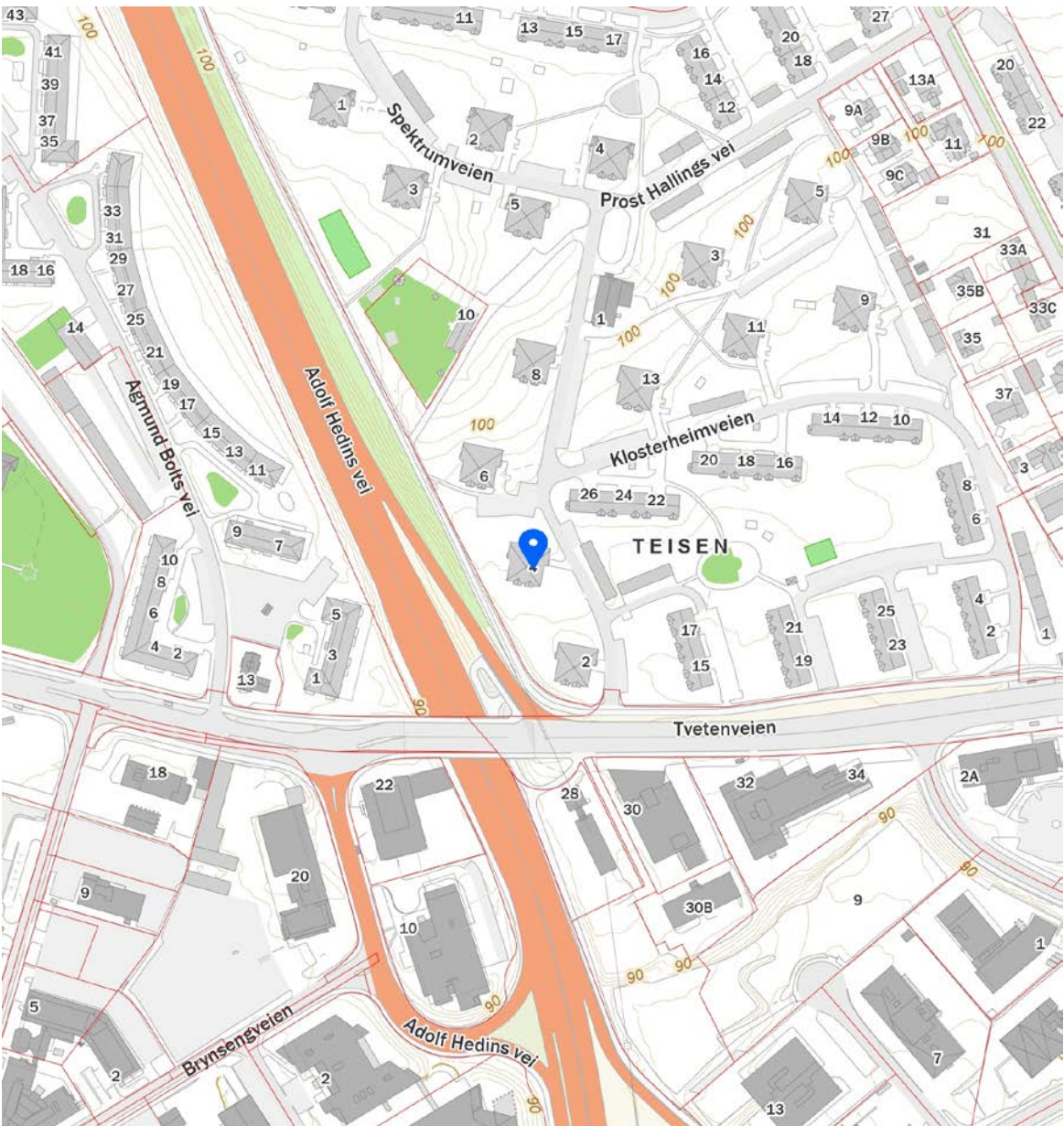
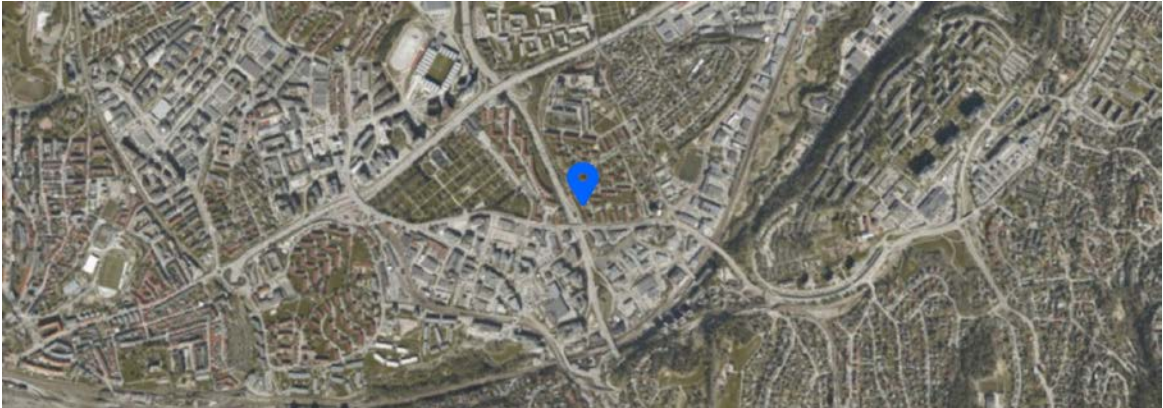


Sivilstand

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



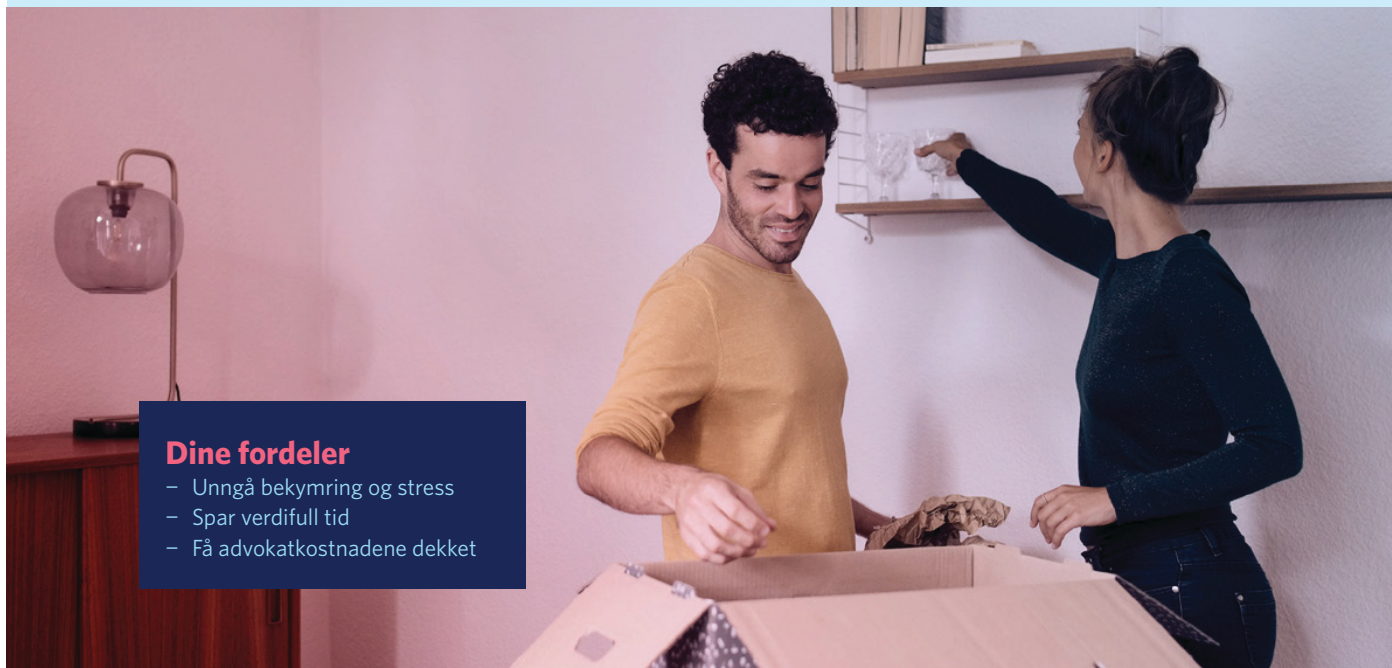
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 verdivurdering, 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.

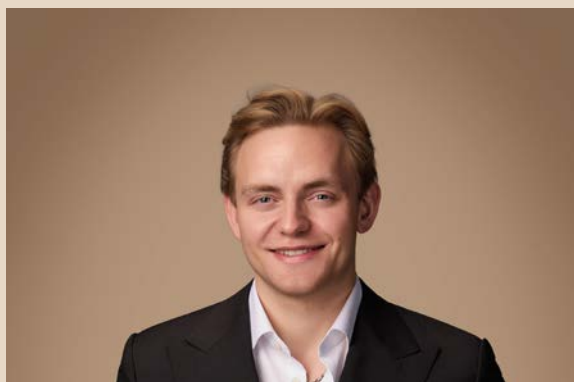
emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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 salgsoppgraden		
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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING