

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Spektrumveien 2
0666 OSLO
Gnr./Bnr.: 138/48
Oslo kommune

Rapportdato: 27.04.2026
Befaringsdato: 23.04.2026
Referansenummer: 15081735

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 41 m² (BRA-i: 35 m²)

Totalt bruksareal: 41 m² (BRA-i: 35 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Kenneth Lesteberg
45268303

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.04.2026
Referansenummer	15081735
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0053
Hjemmelshaver/selger	Tone Merethe S Katralen
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Tone Merethe S Katralen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	27.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Spektrumveien 2
Postnummer/sted	0666 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	138/48
Andelsnr.	3
Borettslag / Sameie	TEISEN PARK BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 99627 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1952		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Alna, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1952. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom(bad).

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, kott, soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Sølvkre	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		4		4	
		Bod			
1.etasje	35			35	
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken				
Kjelleretasje		2		2	
		To boder			
SUM	35	6		41	
	Total bruksareal: 41 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
2,13-2,23 meter på bad og 2,44 meter i øvrige rom.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
sykkelboder og vaskerom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 01.10.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende bytte av låsekasse, datert 29.09.2021.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende bytte av klosett, dusjkabinett og kjøkkenkran, datert 27.01.2026.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent årstall med enkelte oppgraderinger gjort i 2002 og 2026. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Panelbord i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i egen nisje under servant. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Baderomsplater er montert uten bruk av bunnlist i våtsonen, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av manglende bunnlist kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Stedvis sprekker i skjøter på plater samt manglende vedheft til underlag. Se tekst vedrørende vanntett sjikt. Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. TG gjelder gulv: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. TG gjelder vegger: Baderomspanel/veggplater har synlige utettheter. Det vurderes derfor at det vanntette sjiktet ikke lenger oppfyller sin tiltenkte funksjon. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Strakstiltak bør iverksettes for å kartlegge omfanget og gjenopprette tettefunksjonen for videre bruk av våtrommet. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra ca 2005. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malt veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 76L (fra 2020) plassert på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Varmtvannsbereder	
TG 2	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av sameiet i 2020. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje

TG 1	1.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Sølvkre	Huseier opplyser om observasjoner av sølvkre på bad. Opplysningene i dette punktet bør ses i sammenheng med punkt i selgers egenerklæring. Forholdet vurderes å være aktivt. Konsekvens er at selv om sølvkre i utgangspunktet ikke fører til nevneverdige bygningsmessige skader, trives insektene i fuktige miljøer, noe som gjør at forholdet kan tyde på fuktproblemer. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang, årsak og om tiltak skulle være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2020).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

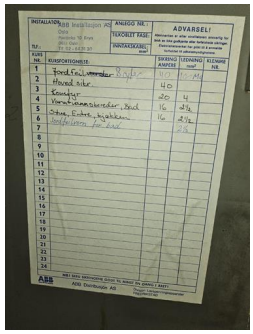
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier er det tidligere vært vanninnsig i fellesarealer i kjeller.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 45268303

Egenerklæring

Spektrumveien 2, 0666 OSLO

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spektrumveien 2	Spektrumveien 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.5.2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 2241028-1.1

Informasjon om selger

Selger

Katralen, Tone Merethe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hårfin sprekk i flis på gulv foran toalettet

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av varmtvannstank. Ble satt inn brukt varmtvannstank fra 2017.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av toalett og dusjkabinett.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bryn AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av alle vinduer i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Palmgren AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Restaurering av pipeløp

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Feil fall fra blokk som førte til innsig av vann i sykkelkjeller. Feilen er utbedret og jeg har ikke sett antydning til innsig av vann etter arbeidet ble utført i 2024.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll av elektrisk anlegg. Ingen feil eller mangler ble avdekket ved stikkprøvekontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Infratek

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll av sikringsskap i oppgangene. Har ikke fått meldinger om feil i mitt sikringsskap.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HAKO Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørinspeksjon med kamera av bunnledninger i henhold til vedlikeholdsplanen i borettslaget for å forebygge problemer.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Serwent TT-Teknikk

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet blandebatteri/kran på kjøkken

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bryn AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitering av pipeløp i regi av borettslaget i 2020.

Kontroll av fyringsanlegg i leiligheten i 2024. Ingen avvik ble funnet. Kontrollen ble gjennomført av Oslo kommune ved Brann- og redningsetaten. Kan dokumenteres.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har observert to til tre sølvkre på badet i løpet av det siste året. Ikke observert i andre deler av boligen.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Styret opplyser i innkalling til årsmøtet i 2026 at det har vært et markant museår og at beboere har meldt fra til styret om mus i kjeller, loft og på verandaer i flere oppganger. Det er ikke opplyst om hvilke oppganger dette gjelder. Jeg har ikke observert eller hatt problem med mus i mine boder. I tillegg opplyser styret at det er registrert enkelte observasjoner av skjeggkre det siste året. Bekjempelse av skjeggkre dekkes av VIS Forsikring, som borettslaget har avtale med. Jeg har ikke observert skjeggkre i min bolig.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Byttet låsekasse og knappevrider i ytterdør til leiligheten i 2021. Arbeidet ble utført av Aker lås og nøkkel.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33271070

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tone Merethe Skollingsberg Katralen	**2026-04-23**

Identification

Tone Merethe Skollingsberg Katralen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tone Merethe Skollingsberg Katralen	23/04-2026 10:32:27	BankID OIDC High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260053 . Vår ref.: 0053-1-090 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr:	952556819
Andelseier:	Katralen, Tone Merethe Skollingsberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	090
Adresse:	Spektrumveien 2, 0666 OSLO
Andelsnummer:	3
Gnr.	138
Bnr.	48

Borettsinnskudd: Kr. 1 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret: Styret har kontortid i Prost Hallingsvei 1, hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30. Vaktmesterkontoret: Kontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og har åpnet onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58. Godkjennelse av nye andelseiere: Søknaden sendes til styremedlem Wenche på: wenchems@outlook.com med kopi til teisen@styrerommet.no Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. Skriftlig oppsigelse sendes siw.frisk@OBOS.no. For å sette seg på venteliste, benytt kontaktskjema på Vibbo. EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil. Garasje: Det følger ingen garasje med leilighetene. For mer informasjon https://www.teisen-garasjelag.no/. Tv/internett: Ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100, fra 01.01.2026 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: 2 839,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos nøkkel fellesdører	15,00	
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	468,00	
Trappevask	155,00	
Felleskostnader	2 201,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	215,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 431,-
Annen formue:	15 799,-
Gjeld:	44 424,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461203 9
Restsaldo:	5 761,76
Kapitalkostnader:	449,69
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031285
Restsaldo:	3 040,50
Kapitalkostnader:	150,77
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927034292
Restsaldo:	34 390,61
Kapitalkostnader:	235,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 192,87,-, 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Irene Bruun, e-post: teisen@styrerommet.no

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

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

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.

- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Teisen Park borettslag

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

§ 1. GENERELL INFORMASJON

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

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

§ 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

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

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

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

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

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

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

§ 3. KJELLER, OPPGANGSROM, LOFT OG BALKONGER

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

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

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

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

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

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

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

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

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

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

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

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

§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

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

§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE

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

§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

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

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

§ 8. LUFTING

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

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

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

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

§ 9. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

§ 10. DYREHOLD

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

2.) Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

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

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

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

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

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

§ 11. VVS OG ELEKTRO

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

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

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

4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

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

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

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

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

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

§ 13. PARKERING

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

§ 14. VAKTMESTER

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

§ 15. STYRET

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

§ 16. FELLES ANSVAR

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952556819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 156.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår vår rådgiver i Obos Michael Winnem som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

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

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

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

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

6. Fastsettelse av prosjekthonorar

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

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

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

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

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

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

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

7. Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Nadeem Akhtar

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godtas.

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

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

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

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

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

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret.

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

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

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

Nytt punkt nr. 6

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

Styrets innstilling
Dette forslaget er fremmet av styret

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

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

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

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

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

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

Ny tekst:

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

Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

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

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

12. Nye inngangsdører til oppgangene

Fremmet av: Trine Myhre

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstiller.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

13. Gratis gjesteparkering i borettslaget

Fremmet av: Zarko Prodan

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget.

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

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

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

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

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Bruun (126 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Jens Thrane Agersborg
Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Gro Agersborg
Ermin Mehovic

16. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

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

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 prosjekthonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitè
8. Innføring av ny husordensregel § 4: Skadedyr, renhold og hygieniske forhold
9. Forslag til utvidelse av §11 i husordensreglene - punkt 6 lading
10. Forslag til ny § 5 i borettslagets vedtekter. Bygningsmessige arbeider og bruksendringer
11. Forslag: Gjennomføre en kartlegning og undersøkelse av mulighetene for å anlegge blomstereng på deler av borettslagets areal.

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

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

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

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

16. Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

17. Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

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

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

20. Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

21. Forslag om å opprette stilling som driftsleder

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

24. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Petter Johansen Skipperø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 702.675.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 702.675 kroner

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

I fjor ble det vedtatt et prosjekthonorar på 150.000 kr.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innvilges prosjekthonorar på kroner 120 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitè

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar honorar på kroner 36 000 til valgkomiteen

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

§ 4 Skadedyr, renhold og hygieniske forhold

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

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

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

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

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønsket innføring av husordensregel § 4

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Gammel tekst, nåværende husordensregel §11 punkt 6

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

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

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

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

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

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Foreslått ordlyd for ny § 5 – Bygningsmessige arbeider og bruksendringer

(1) Byggets karakter og utgangspunkt
Bygningene er oppført på 1950tallet med datidens byggetekniske krav, herunder lavere krav til lydisolasjon,

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Forslag fremmet av:
Christian Kringstad Kielland, Klosterheimveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har følgende forslag til sak til behandling på årsmøtet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Forslag fremmet av:

Anna Hægland, Spektrumveien 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ikke forslaget, da endringer i takkonstruksjoner og tiltak knyttet til drening og overvann håndteres gjennom borettslagets vedlikeholdsplan og løpende teknisk forvaltning basert på faglige vurderinger

---

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
Sigmund Andre Gjengedal, Klosterheimveien 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende ønskes behandlet til årsmøtet.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ikke konkrete tiltak, da forvaltning av trær og grøntområder skjer som del av borettslagets vedtatte treplan og løpende skjøtsel basert på faglige vurderinger fra gartner og arborist.

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
Sebastian Andrzej Kowlczyk, Prost Hallings vei 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ikke forslaget, da bygningens konstruksjon og alder gjør at støydempende tiltak vil ha usikker effekt og innebære uforholdsmessige kostnader, samt at utskifting av inngangsdører ikke er prioritert i borettslagets vedtatte vedlikeholdsplan.

Sak 15

Forslag: Felles rehabilitering av bad med påslag i husleie

Forslag fremmet av:
Semah Kasim, Teisenveien 22

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ikke forslaget om felles rehabilitering av bad

---

Sak 16

Forslag om nye sittebenker og oppgradering av grillplass

Forslag fremmet av:
Vigdis Solheim, Klosterheimveien 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Høsten 2025 gjennomførte styret, i samarbeid med vaktmester og gartner, en grundig gjennomgang av borettslagets 22 uteplasser. Kartleggingen viste at flere områder har behov for oppgradering og fornyelse,

herunder utskifting og forbedring av sitteplasser. Det er også innhentet konkrete tilbud, som gir et godt grunnlag for videre prioriteringer.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Forslag om å begynne med fysiske årsmøter igjen

Forslag fremmet av:
Bjørnar Bjørit, Klosterheimveien 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begynn med fysiske årsmøter igjen

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling

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

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gjennomføres digitalt for å sikre økt møtedeltakelse

---

Sak 18

Forslag om etablering av sykkelhotell- videre oppfølging av årsmøtevedtak 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Sak 19

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styret ber derfor årsmøtet om:

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

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

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

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

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

---

Sak 20

Forslag om utredning av borettslagets overtagelse av garasjer

Forslag fremmet av:
Semhar Abraham, Klosterheimveien 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjelaget var et lag med egne vedtekter og eget styre og hadde eventuelt avtaler med grunneier. Spørsmålet er: - Hvem eide selve garasjebyggene? -Hadde garasjelaget gjeld, vedlikeholdsforpliktelser eller kontrakter med grunneier? Når borettslaget overtar ansvaret nå, vil disse forpliktelsene i praksis gå over til borettslaget med den økonomiske konsekvensen. Etter borettslagsloven skal vesentlig økonomiske disposisjoner av den art, behandles av generalforsamlingen. Borettslaget som grunneier medfører vanligvis ingen automatisk overtakelse av driften og videreføring av ordningen. Har alternative løsninger som å fjerne byggene, etablere nytt garasjelag, selge eller vedta ny organisering vurdert? Hvis det er slik at garasjelaget oppløste seg selv, hvem

har rett til garasjen nå da? Hvordan har dette blitt vurdert ift. andelseiernes bruksrettigheter til garasjene etter at garasjelaget ble oppløst? Oppløsningen bør da medføre bortfall av individuelle rettigheter over garasjene og medføre strukturelle endringer i bruksretten i borettslaget. Saken berører andelseiernes rett til å ta stilling til beslutninger som kan ha betydelige økonomiske og organisatoriske konsekvenser deriblant: 1. Eiendomsrett Hvem eide garasjebyggene før oppløsningen av garasjelaget? 2. Økonomisk ansvar Hvilke økonomiske forpliktelser følger med garasjene? 3. Alternativer Hvilke alternativer har styret vurdert til at borettslaget skal stå ansvarlig for garasjene? 4. Endring av bruksrett og likebehandling?

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Begrunnelse:

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

1. Eiendomsrett

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

2. Økonomisk ansvar

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

3. Alternativer

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

4. Bruksrett og likebehandling

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

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

Forholdet til tidligere behandling

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

Om forslaget til vedtak

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 21

Forslag om å opprette stilling som driftsleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

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

2. Borettslagets omfang (kort)

Borettslaget består av:

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

Det vises til styrets beretning for en nærmere oversikt.

3. Identifiserte utfordringer

Styret har særlig pekt på følgende:

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

4. Vurderte driftsmodeller

4.1 Innleie av ekstern styreleder- eller administrasjonstjeneste

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

Denne modellen innebærer typisk:

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

Styrets vurdering:

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

Styret vurderer at modellen ikke i tilstrekkelig grad adresserer hovedutfordringen.

4.2 Full outsourcing av vaktmestertjenester

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

Styrets vurdering:

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

Styret vurderer at dette alternativet ikke dekker behovet.

4.3 Etablering av kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon

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

Stillingen vil:

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

Rollen vil typisk omfatte:

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

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

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

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

Styret legger opp til:

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

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

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

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

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

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

- opprette en kombinert driftsleder- og vaktmesterfunksjon
- gjennomføre ansettelse

Herunder fastsette:

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

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

---

Sak 22
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Irene Bruun

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

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

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

- Khadya Khalil
- Thomas Nilsen Bjerkestrand

Vedlegg

1. 0053 Valgkomiteen Innstilling 2026.pdf

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

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

- Ermin Mehovic
- Jostein Nissen Meyer

Sak 24

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

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

- 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Document ID 092221155557572601155

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2, 10	27 875 336	27 247 245	28 433 000	30 590 000
Vaskeri	9	109 905	101 432	75 000	75 000
Sluttoppgjør Garasjelaget	10	227 198	0	0	0
Parkeringsplasser	11	950 987	0	0	0
Utleielokalet	12	237 441	0	0	0
Ladeinntekter elbil		184 231	168 650	0	0
Andre inntekter	3	44 264	1 175 769	1 115 000	1 115 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 629 363**	**28 693 096**	**29 623 000**	**31 780 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 081 117	-2 174 108	-2 182 000	-2 182 000
Styrehonorar	5	-829 000	-646 000	-679 000	-829 000
Avskrivninger	19	-731 108	-728 681	-900 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-38 719	-27 650	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-405 710	-390 105	-434 000	-453 530
Konsulenthonorar		-31 097	-42 324	-160 000	-160 000
Drift og vedlikehold	7	-4 648 021	-6 919 690	-7 290 000	-8 500 000
Forsikringer		-1 054 463	-959 234	-1 070 000	-1 197 800
Kommunale avgifter	8	-6 587 019	-6 013 333	-6 803 360	-7 111 819
Vaskeri	9	-189 277	-198 841	-200 000	-200 000
Garasjer	10	-447 861	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-195 597	-178 081	0	0
Parkeringsplasser	11	-74 549	-368 897	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-147 248	-68 306	-175 000	-175 000
Kostnader underutvalg	13	-183 034	-1 033 730	0	0
Energi/fyring	14	-164 183	-174 335	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 385 973	-2 396 572	-2 508 000	-2 583 240
Andre driftskostnader	15	-1 354 408	-1 331 847	-2 282 000	-2 264 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 548 384**	**-23 651 736**	**-25 069 360**	**-26 943 299**
DRIFTSRESULTAT		**8 080 979**	**5 041 360**	**4 553 640**	**4 836 701**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	16	202 581	147 366	0	0
Finanskostnader	17	-2 249 149	-2 665 396	-2 524 000	-2 031 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 046 569**	**-2 518 030**	**-2 524 000**	**-2 031 000**
ÅRSRESULTAT		**6 034 410**	**2 523 331**	**2 029 640**	**2 805 701**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		6 034 410	2 523 331		

Document ID 092221155557572601155

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

BALANSE

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

Document ID 092221155557572601155

Oslo, 12.03.2026
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/ Ermin Mehovic/s/ Wenche Marie Sørensen/s/

Jostein Nissen-Meyer/s/ Jens Thrane Bordevich Agersborg/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

Document ID 092221155557572601155

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-829 000
SUM STYREHONORAR	**-829 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 957

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-38 719
SUM REVISJONSHONORAR	**-38 719**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

Document ID 092221155557572601155

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM VASKERI	**-79 372**

Vaskeri trekker 2/3 av strømkostnadene.

NOTE 10
GARASJER
INNTEKTER

Innkreving garasje	422 006
Sluttoppgjør Teisen Garasjelag	227 198
SUM INNTEKTER	**649 204**

KOSTNADER

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

SUM GARASJER	**201 343**

Innkreving garasje er bokført automatisk mot konto for felleskostnader.
Sluttoppgjør Teisen Garasjelag er bokført mot konto for inntekter Parkering/Garasje.

NOTE 11
PARKERINGSPLASSER
INNTEKTER

Innkreving parkering	950 987
SUM INNTEKTER	**950 987**

KOSTNADER

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

SUM PARKERINGSPLASSER	**876 438**

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

Document ID 092221155557572601155

NOTE 12
ANDRE ANLEGG/UTLEIELOKALE

INNTEKTER	
Utleie lokale, fakturert	162 500
Utleie lokale, Vipps/DNB	47 941
Utleie lokale, bankoverføring (KID: 2983)	27 000
SUM INNTEKTER	**237 441**
KOSTNADER	
Administrasjon OEF	-35 723
Diverse driftskostnader	-53 784
Renhold	-50 741
Refusjon (leie), til kunde	-7 000
SUM KOSTNADER	**-147 248**
SUM ANDRE ANLEGG	**90 193**

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

NOTE 13
KOSTNADER TIL FORDELING/TRAPPEVASK

INNTEKTER	
Innkreving trappevask	967 590
SUM INNTEKTER	**967 590**
KOSTNADER	
Renhold & Trapperens	-1 150 624
SUM KOSTNADER	**-1 150 624**
SUM ANDRE ANLEGG	**-183 034**

NOTE 14
ENERGI/FYRING

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

NOTE 15
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Document ID 092221155557572601155

NOTE 16
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 17
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 18
BYGNINGER

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

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

NOTE 19
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Document ID 092221155557572601155

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

Document ID 092221155557572601155

Ladebokser elbil, Zaptec		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
		1
Kärcher høytrykksvasker		
Tilgang i år	49 007	
Avskrevet i år	-9 801	
		39 206
Ladebokser elbil, Zaptec		
Tilgang i år	77 700	
Avskrevet i år	-11 655	
		66 045
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 686 015**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-731 108**

NOTE 20
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 813 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 813 100**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Document ID 092221155557572601155

NOTE 25
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken **(2220)**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,078 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Delutbetaling 2024	-187 458	
Nedbetalt tidligere	8 972 677	
Nedbetalt i år	486 359	
		-5 728 422
Svenske Handelsbanken AB NUF **(2221)**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Delutbetaling 2024	-41 078	
Nedbetalt tidligere	3 958 184	
Nedbetalt i år	1 425 747	
		-3 357 147
Svenske Handelsbanken AB NUF **(2222)**		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 316 966	
Nedbetalt i år	975 313	
		-32 707 721
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 793 290**

Document ID 092221155557572601155

ÅRSRAPPORT FOR 2025



Sammendrag av styrets arbeid 2025–2026

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

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Styremedlem	Jostein Nissen-Meyer	Klosterheimveien 9

Varamedlem	Casper Tennes	Teisenveien 23
Varamedlem	Simen Vik Sverdrup	Tvetenveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

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

Varadelegert:

Gro Agersborg	Klosterheimveien 26
Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

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

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

FAKTA OM TEISEN PARK BORETTSLAG

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

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

Teisen Park består av 538 andelsleiligheter i 31 bygninger med totalt 56 oppganger, samt én tjenestebolig uten innskudd. Tomten (gnr. 138, bnr. 48, 50 og 53) ble kjøpt i 1986 og utgjør 109 922 m^2. Første innflytting skjedde i perioden 1950–1952. Borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i 2013.

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

Oslo 0301-138/48

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

Oslo 0301-138/50

- Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53

- Teisenveien 20, 22, 24, 26

Velkommen til ordinært årsmøte 2026

Årsmøte i Teisen Park borettslag – viktig informasjon

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

Tid og sted for årsmøtet

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

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

Kan du ikke delta digitalt?

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

Din stemme teller!

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

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har en sunn økonomi med lån på ca. 42 mill. kroner. Felleskostnadene ble ikke økt i 2026. Enkelte kostnadsposter er likevel justert fra 1. januar 2026 i tråd med konsumprisindeksen: TV og bredbånd: +24 kr per måned, Trappevask: +5 kr per måned og Garasjeleie: +25 kr per måned.
Vedlikeholdsplanen (2022–2023) gir borettslaget oversikt over kommende vedlikeholds- og investeringsbehov. Planen understreker behovet for stram økonomistyring slik at større prosjekter kan håndteres uten for store økninger i felleskostnadene.

Forvaltning av grøntområder i Teisen Park borettslag

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

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

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

Styrearbeid gjennom året

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe Franzefoss Gjenvinning AS

Økonomiforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varmtvannsberedere – forebygging av vannskader

Styret registrerer en økende forekomst av vannskader knyttet til eldre varmtvannsberedere som ikke er blitt skiftet ut i tide. Slike skader medfører betydelige kostnader og kan på sikt bidra til økte forsikringspremier for borettslaget.
Det presiseres at vedlikehold og utskiftning av varmtvannsbereder ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar. Når varmtvannsbereder blir ødelagt faller derfor egenandel for forsikring til den enkelte andelseier.

For å redusere risikoen for fremtidige skader oppfordres alle andelseiere til å kontrollere alderen på egen bereder. Anbefalt levetid er normalt 15–20 år, men risikoen for feil øker allerede etter 10–15 år. Beredere som har passert 15 år bør vurderes skiftet ut, selv om de fortsatt fungerer.
Styret vil også vurdere å gjennomføre en kartlegging av alder på varmtvannsberedere i den enkelte leilighet, samt informasjons- og holdningsskapende tiltak.

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

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

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

Beboerforhold

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

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

Skadedyr og forebygging

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

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

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

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

Ventilasjon, dugg og inneklima

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

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

For å sikre godt inneklima anbefaler styret at alle beboere:

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

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

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

Bruksendringer og bygningsmessige tiltak

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

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

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

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

Bruksoverlating

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

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

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

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

Naboklager og bomiljø

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

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

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

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

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

Åpent styrekontor

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

Trivsel og fellesskap

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

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

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

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

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

Oppfølging av tre vedtak fra Årsmøtet i 2025

1. Status for vedtak: Sykkelparkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Det legges opp til en bred og åpen prosess fremover:

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

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

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

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

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

Før en eventuell utskifting må det avklares:

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

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

Fremtidig vedlikeholdsbehov

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

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

Vaktmester sine arbeidsoppgaver gjennom året

Vaktmesterne utfører både faste og sesongbaserte oppgaver i borettslaget.

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

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

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

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

Totalt ble 51 defekte låser byttet.
Formålet med arbeidet har vært å sikre at sikringsskapene er i tråd med gjeldende krav og bidrar til trygg drift av det elektriske anlegget i borettslaget.

Tiltak og vedlikehold utført i 2025

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

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

Midlertidige prosjekter i området

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

Fornyelse av vannledningsnettet

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

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

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

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

Youngslunden og midlertidig skolepaviljong

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

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

Resultatet av forhandlingene:

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

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

Fremdriftsplan

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

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

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

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

Oversikt over leilighetssalg

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

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

2025

Rom	P-rom m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	40-41 m^2	3 900 000	4 059 000	4 300 000	4
2 roms	50-56 m^2	3 950 000	4 260 000	4 470 000	16
3 roms	63-68 m^2	4 130 000	4 738 000	5 715 000	24
4 roms	75-77 m2	5 750 000	5 883 000	6 050 000	3

2024

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m^2	3 700 000	3 807 000	3 920 000	3
2 roms	50-56 m^2	3 450 000	4 018 000	4 675 000	14
3 roms	64-68 m^2	4 075 000	4 532 000	4 900 000	13
4 roms	69+ m2				0

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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

Innstilling Teisen Park Borettslag - 2026

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet 2026 hatt flere møter.

Følgende medlemmer er på valg:

Styreleder: Irene Bruun

Styremedlem: Jens Thrane Agersborg og Wenche Marie Sørensen

Varamedlemmer: Casper Tennes og Simen Vik Sverdrup

Valgkomiteen: Kathrine Alvær Østvand, Semhar Abraham og Gro Agersborg

---

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

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

Etter en grundig vurdering er vår innstilling som følger:

Til Vervet som Styreleder – for 1 år:

Irene Bruun Erlends vei 30

Tilknytning til borettslaget: Vært styreleder i borettslaget de siste 6 årene og nestleder før det.
Kompetanse/Jobber med: Markedsføring. Etablerte mottoet til borettslaget: Bry deg OM og ikke MED. Har inngående kjennskap til infrastrukturen til borettslaget, har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse og er glad i Teisen Park Borettslag.

Styremedlem – for 2 år:

Jens Thrane Agersborg: Klosterheimveien 26

Tilknytning til borettslaget: Bodd på Teisen siden 1998. Bodd i borettslaget siden 2017. Vært styremedlem i tre perioder.
Kompetanse/Jobber med: Jurist. Jobber med kontraktsrett, offentlige anskaffelser, anbudskonkurranser i justissektoren.

Wenche Marie Sørensen Prost Hallings vei 5

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2005.
Kompetanse/Jobber med: Sosialarbeider, jobber med oppfølging av mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus. Har vært styremedlem i 4 år og er motivert for å fortsette vervet.

Vararepresentanter

Thomas Nilsen Bjerkestrand	Klosterheimveien 13
Khadya Khalil	Prost Hallings vei 2

Delegert til OBOS's generalforsamling

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

Varadelegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic	Prost Hallingsvei 12
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Valgkomite – for 1 år

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Semhar Abraham	Klosterheimveien 16
Casper Tennes	Teisenveien 23

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.

Sak 1 Valg av møteleder

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

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Johansen Skipperø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av 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

Årsmøtet vedtar ikke forslaget, da endringer i takkonstruksjoner og tiltak knyttet til drening og overvann håndteres gjennom borettslagets vedlikeholdsplan og løpende teknisk forvaltning basert på faglige vurderinger

☐ For

☐ Mot

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

Årsmøtet vedtar ikke konkrete tiltak, da forvaltning av trær og grøntområder skjer som del av borettslagets vedtatte treplan og løpende skjøtsel basert på faglige vurderinger fra gartner og arborist.

☐ For

☐ Mot

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

Årsmøtet vedtar ikke forslaget, da bygningens konstruksjon og alder gjør at støydempende tiltak vil ha usikker effekt og innebære uforholdsmessige kostnader, samt at utskifting av inngangsdører ikke er prioritert i borettslagets vedtatte vedlikeholdsplan.

☐ For

☐ Mot

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

Årsmøtet vedtar ikke 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

Årsmøtet gjennomføres digitalt for å sikre økt møtedeltakelse

☐ 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)

- [ ] Jens Thrane Agersborg
- [ ] 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)

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
SPEKTRUMVEIEN 2

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530953
9141838

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.138 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20260420 for SPEKTRUMVEIEN 2.

GNR. 138 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

99627 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

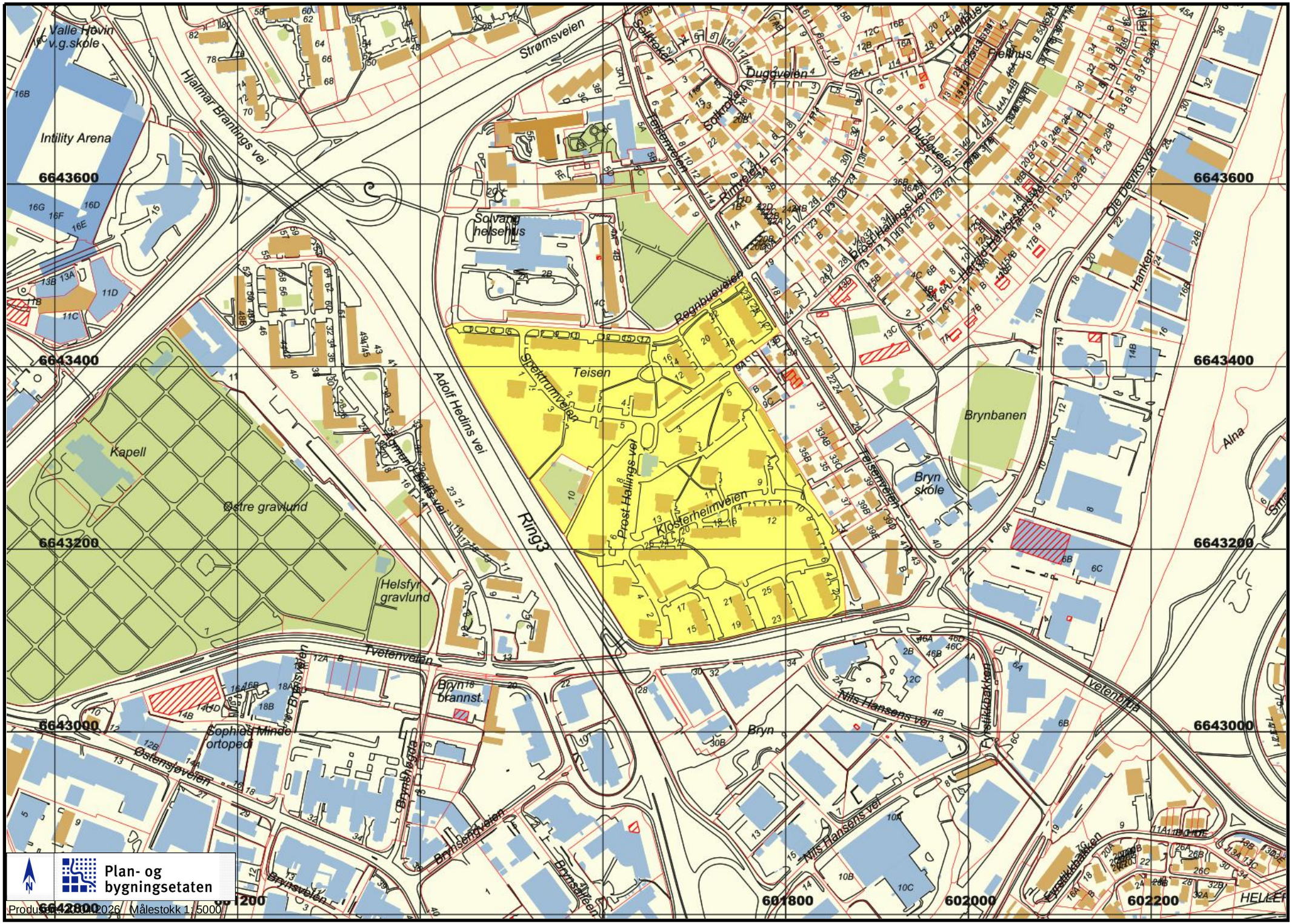
Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

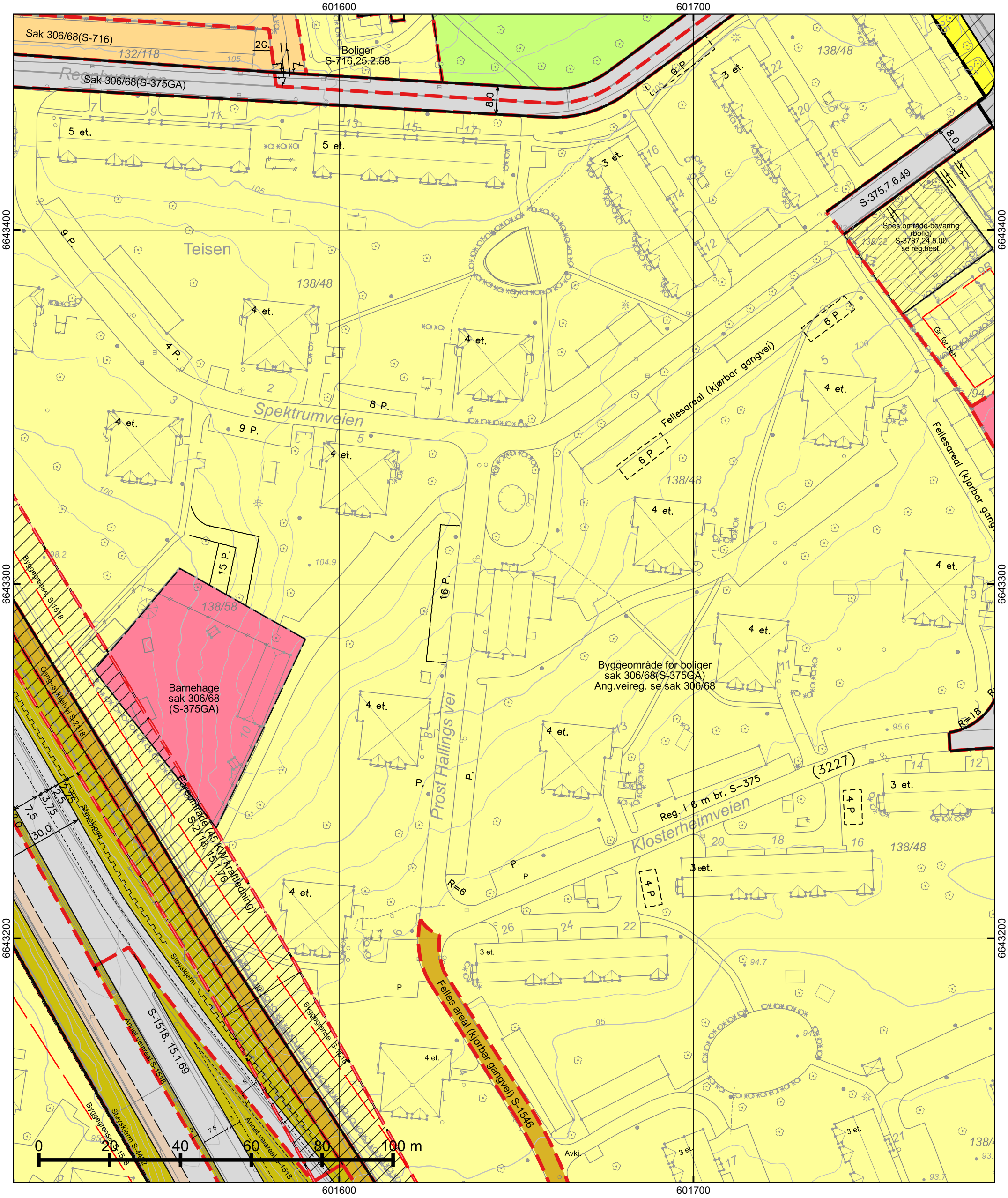
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 2.04.2026 Målestokk 1:5000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156399/ 86530953
Adresse: Spektrumveien 2
Gnr/Bnr: 138/48
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 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

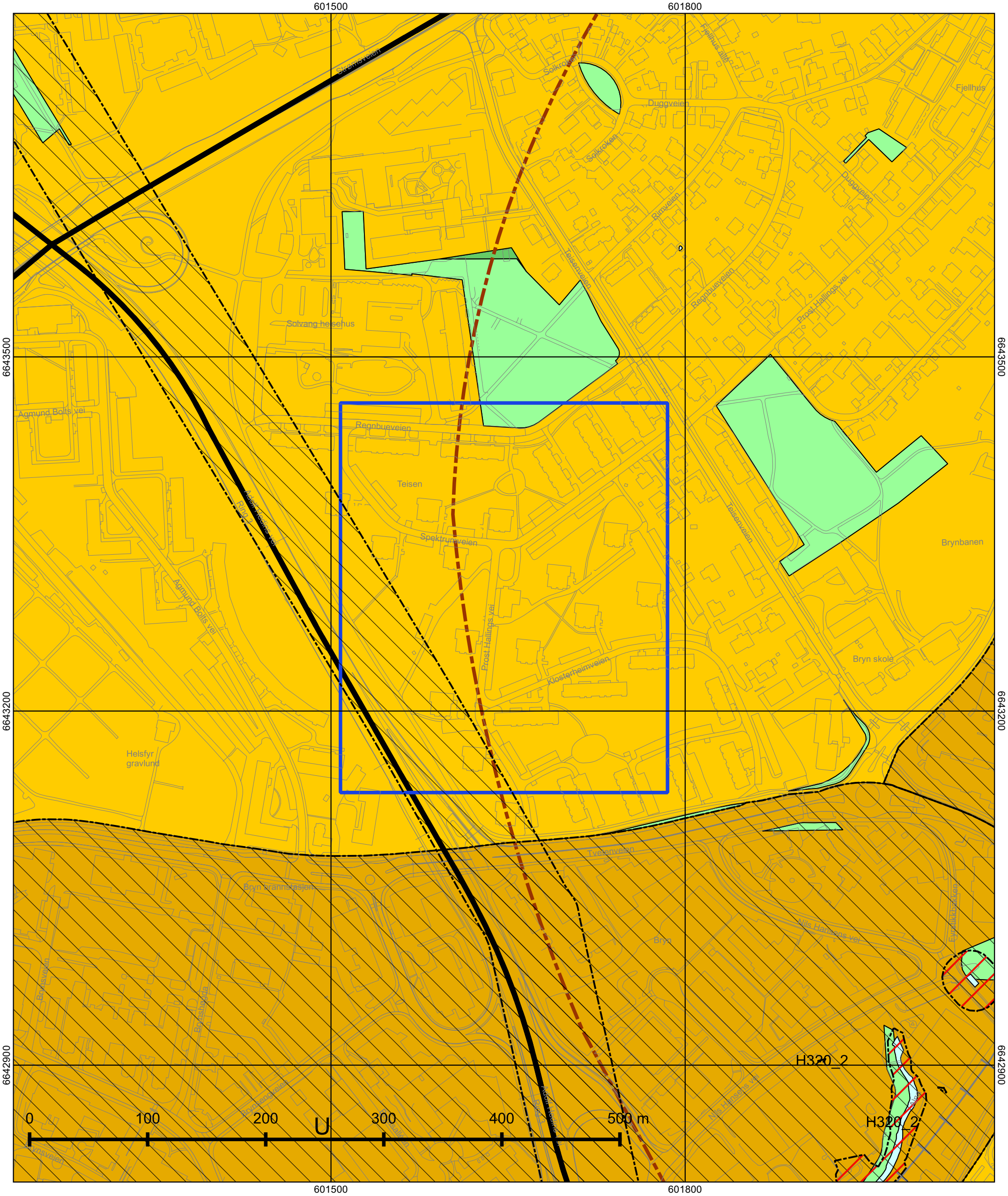
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 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 avgrensing i beb. plan
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156399/86530953
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Teisen Brl.v/Bruun Irene
Prost Hallings vei 6

0666 OSLO

Flom, Frode
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930036113	95/18224

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	21. mars 1995

Arbeidssted : 138/0048 Spektrumveien 2
Byggherre : Teisen Brl.v/Bruun Irene, Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II