



aktiv.

Teisenveien 43, 0666 OSLO

**Lys og arealeffektiv 1-roms. Bad  
fra 2018. Varmtvann og  
oppvarming inkl. Ingen dok.avgift**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

## Oda Øvergård Buvik

**Mobil** 400 18 851  
**E-post** oda.buvik@aktiv.no

**Aktiv Oslo Nord og Lørenskog**  
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 275 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 234 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 373,-  
**Selger:** Mina Tonette Storhaug  
Amari

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 24/27 kvm  
**Tomtstr.:** 4046 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 54  
**Andelsnr.:** 44  
**Oppdragsnr.:** 1104250043

# Lys og arealeffektiv 1-roms. Bad fra 2018. Varmtvann og oppvarming inkl. Ingen dok.avgift

Teisenveien 43 er en lys og arealeffektiv 1-roms leilighet en gjennomgående god standard. Badet ble oppgradert i 2018 i regi av borettslaget, og boligen har en fin intern beliggenhet, høyt og fritt i 5. etasje, helt uten innsyn. Her vil du bo sentralt med offentlig transport og variert servicetilbud like ved. Naturskjønne Østmarka er også kun en kort spasertur unna.

- Perfekt førstegangskjøp
- Arealeffektiv 1-roms med heis
- Nymalt i 2mai 2025
- 1-stavs eikeparkett fra 2019
- Kjøkken fra 2019
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnader
- Bad fra 2018
- Parkeringsmuligheter og mulighet for lading
- To boder som gir godt med lagringsplass
- Kun 10 minutters gange til Tveita Senter
- Døgnåpen Joker er like ved
- Nærhet til fantastiske turområder
- Lave omkostninger - ingen dokumentavgift



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Energiattest .....      | 59  |
| Nabolagsprofil .....    | 65  |
| Andre vedlegg .....     | 68  |
| Budskjema .....         | 144 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 24 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 27 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod.

3. etasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Bod.

5. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue og kjøkken.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er fellesvaskeri og felles parkeringsplasser.

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at denne leiligheten har to boder. Det gis ingen garanti for at bruken varer.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bad er ikke tegnet inn ut fra opprinnelige tegninger, da dette ble etablert i alle leilighetene i 2018.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4046 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en pent opparbeidet fellestomt med plener, beplantning, sittegrupper og en ny pergola. For deg som liker å tilbringe dagen ute er det rikelig med grøntområder i nærmiljøet.



### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Teisen i Oslo. Nabolaget er grønt og frodig, med umiddelbar nærhet til store, opplyste grøntområder med asfalterte gangstier og sittebenker. Fra eiendommen er det også kort gangavstand til matbutikk, buss, samt Bryn kunstgressbane og Teisen skatepark.

I gangavstand fra leiligheten ligger Teisenparken balløkke, og Teisen IF sin bane ligger ved Bryn skole. Teisen IF er en liten, lokal nærmiljøfotballklubb som satser på barn og unge. I tillegg er det kort vei til Valle Hovin og Valhall Arena, som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her er det en rekke tilbud for både store og små.

### **Turområder**

En sykkeltur langs Alnaelva er absolutt å anbefale, og terrenget er stort sett veldig lett å sykle i. Turen går i spennende og variert elvelandskap og veksler mellom tursti, grusvei og partier med asfalt. Alnaelva byr på en av Oslos fineste turveier og gir mange opplevelser fra Oslos 1000 år gamle historie. Elveløpet varierer fra rolige områder til brusende fossefall. Langs elven er det variert vegetasjon, stedvis rikt dyre- og fugleliv og mange spor av gammel og ny industri.

Det er kun ca. 5 minutters kjørevei til Østensjøvannet, med flott turvei rundt og et rikt fugleliv. Det er enkel adkomst til store deler av Østmarka, både med bil, buss (8 min med bussen som går rett forbi leiligheten), t-bane eller sykkel. Østmarka byr på et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, på sykkel eller ski. Det finnes også flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.

Valle Hovin og Valhall Arena ligger en liten spasertur unna. Disse er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også Hovindammen, en liten idyll med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger.

Nordre Skøyen hovedgård er en kort spasertur fra leiligheten - en perle med panoramautsikt over Oslofjorden. Omgitt av et fantastisk parkanlegg og med den unike linde-alléen er dette et av Oslos flotteste selskapslokaler. Fra gården er det også en fin tur videre til Østensjøvannet. Gården er omkranset av en nydelig park, som er et naturlig turmål for dem som bor i området.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 100 som ligger rett over veien. Her ligger det også et apotek. I tillegg er det kort vei til en døgnåpen Joker og Matkroken.

Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det få min å kjøre til Tveita Senter med rundt 73 butikker. Bryn Senter ligger også rett i nærheten med sine 42 butikker, deriblant Meny. Alna Senter, som ligger ca. 2,5 km unna, er landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er Bryn skole, som ligger ca. 90 meter fra boligen, og Klosterheim ca. 170 meter fra boligen. Fra Ulvenkrysset går flybussen. T-banestasjonen på Hellerud kan nås på ca. 4-5 min på sykkel og 8 min gange. Med bil fra eiendommen tar det ca. 9 min til Manglerud, 6 min til Alnabru, 9 min til Oslo S og 38 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass. Produsert i 2005. Brann- og lydklassifisert entrédør. Entrédøren er uten datomerking.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 3

Antall måneder 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ombygging av toalett - satt inn dusj 2018.

Gjennom borettslaget. Arbeid utført av: AF gruppen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: AF gruppen. Bad totalrenovert. Gjennom borettslaget.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Gjennom borettslaget.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Lade nettverket i borettslaget

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

### **Innhold**

5. etasje: Entré, baderom, oppholdsrom og kjøkken.

I tillegg disponerer boligen 2 boder, en i 3. etasje og en i kjeller.

### **Standard**

#### **Entré**

Lys og praktisk entré med garderobeskap som gir både oppbevaringsmuligheter og et luftig inntrykk. God plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Vegger, tak og lister er nymalt i 2025 og leiligheten har 1-stavs eikeparkett fra 2019.

#### **Bad**

Badet ble renovert i 2018 som en del av borettslagets vedlikeholdsprogram. Her finner du flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Takhøyden er utnyttet med en malt himling og innfelte downlights. Badet er utstyrt med moderne innredning som vegghengt toalett, servant med oppbevaring, dusjdører og dusjarmatur, samt et stilrent ettgreps blandebatteri.

### Kjøkken

Stilrent kjøkken fra 2019 med hvite fronter, laminat benkeplate og kum. Integrerte hvitevarer: induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til kjøle- og fryseskap. Ventilator over platetoppen.

### Stue

Romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Det er god plass til å innrede med sofagruppe, TV og øvrige møbler. Vegger og tak er malt i mai 2025.

### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra GlobalConnect. Lineær TV kan fås gjennom firmaets samarbeidspartnere.

### Parkering

Faste utleieplasser foran inngangspartiet etter venteliste. Fellesparkering innerst på tomta, el-billading er etablert. Alle biler her, skal til enhver tid være registrert i UNUM sin parkeringsapp <https://unum.vestpark.no>

### Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

### Polisenummer

6598312

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.



## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes av varmekabler på bad og radiatorer.

### Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger. Forbruk vil variere.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 499 942

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 999 769

### Formuesverdi sekundær år

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Drift og vedlikehold, varmtvann, fyring, trappevask, renter, avdrag, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester m.m.

Herav:

Felleskostnader 3.823,-

Nytt bad 400,-

Gangvask 150,-

Leiligheter som ikke deltok på dugnad 13.10.2024 betaler dugnadstillegg kr 50/mnd.  
Beløpet blir lagt inn for perioden desember tom. mai.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 373

**Andel Fellesgjeld**

Kr 275 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2025

**Andel fellesformue**

Kr 22 676

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Teisenløkka Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

950266643

## **Andelsnummer**

44

## **Om borettslaget**

Teisenløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266643, ligger i Oslo kommune-Bydel Alna og har adresse Teisenvn. 41 - 43. Borettslaget består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt 17.8.1959 og første innflytting fant sted 27.3.1961. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 138 / bruksnr. 54 og er på 4 041 m<sup>2</sup>.

Parkering: Faste utleieplasser foran inngangspartiet. Fellesparkering innerst på tomta, el-billading er etablert. Alle biler her, skal til enhver tid være registrert i UNUM sin parkeringsapp <https://unum.vestpark.no>

Hjemmeside: [vibbo.no/teisenlokka](https://vibbo.no/teisenlokka)

Vaktmester: Oslo Bygg og Vaktmestertjenester AS. Kontaktes via styret pr e-post: [teisenlokka@styrerommet.no](mailto:teisenlokka@styrerommet.no)

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBBK01-98207709042 Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 9.447.028,-

Restløpetid: 19 år 53 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,49%

Andel av saldo: 73.337,-

Lånenummer: OBBK02-98207559687 Type lån: Serielån

Restsaldo: 2.041.600,-

Restløpetid: 11 år 7 md.

Terminer per år: 12 Flyt

Rente: 5,49%

Andel av saldo: 15.674,-

Lånenummer: OBBK03-98207709026 Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 23.860.470,-

Restløpetid: 33 år 2 md.

Terminer per år: 12 Flyt

Rente: 5,49%

Andel av saldo: 185.820,-

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Tillatt dersom det søkes om på forhånd.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 138, bruksnummer 54 i Oslo kommune. Andelsnr. 44 i Teisenløkka  
Borettslag med orgnr. 950266643

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/138/54:

15.11.1958 - Dokumentnr: 13599 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.10.1959 - Dokumentnr: 11817 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.05.1960 - Dokumentnr: 5463 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.04.1974 - Dokumentnr: 6743 - Skjønn  
Overført fra gnr 138 bnr 57  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42994 - Best. om vann/kloakkledn.  
Med flere bestemmelser

07.04.2020 - Dokumentnr: 2317739 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

07.01.1954 - Dokumentnr: 196 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:48

05.12.1962 - Dokumentnr: 15707 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:138 Bnr:67

Grunnbok kan ses hos megler.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.06.1964.  
Det foreligger ferdigattest for etablering av bad datert 02.05.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.06.1964.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til:

Byggeområde for boliger, byggeområde for industri, spesialområde - bevaring (boliger og kontor), parkbelte, areal for utvidelse av skole, forretning/kontor/industri samt diverse veiareal.



Aktuelle reguleringsaker i området:

Nabovarsel om mulig bygging på nabotomt syd for borettslaget hvor det i dag er smågarasjer. Intet nytt om saken ifølge borettslaget.

201917487 - Reguleringsaker

Klosterheimveien 1 (KH1) - Planforslag: Nytt bolig- og næringsbygg - Status: Offentlig ettersyn gjennomført

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201917487>

201818295 - Reguleringsaker

Nils Hansens vei 9 - 11 - Detaljregulering - Forretning og kontor

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201818295>

202118881 - Reguleringsaker

Teisenveien 40 - Offentlig ettersyn - Utvidelse av Bryn skole

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202118881>

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 950 000 (Prisantydning)

---

275 000 (Andel av fellesgjeld)

---

3 225 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 234 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 242 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 245 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Tlf: 400 18 851

Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[marianne@aktiv.no](mailto:marianne@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 445

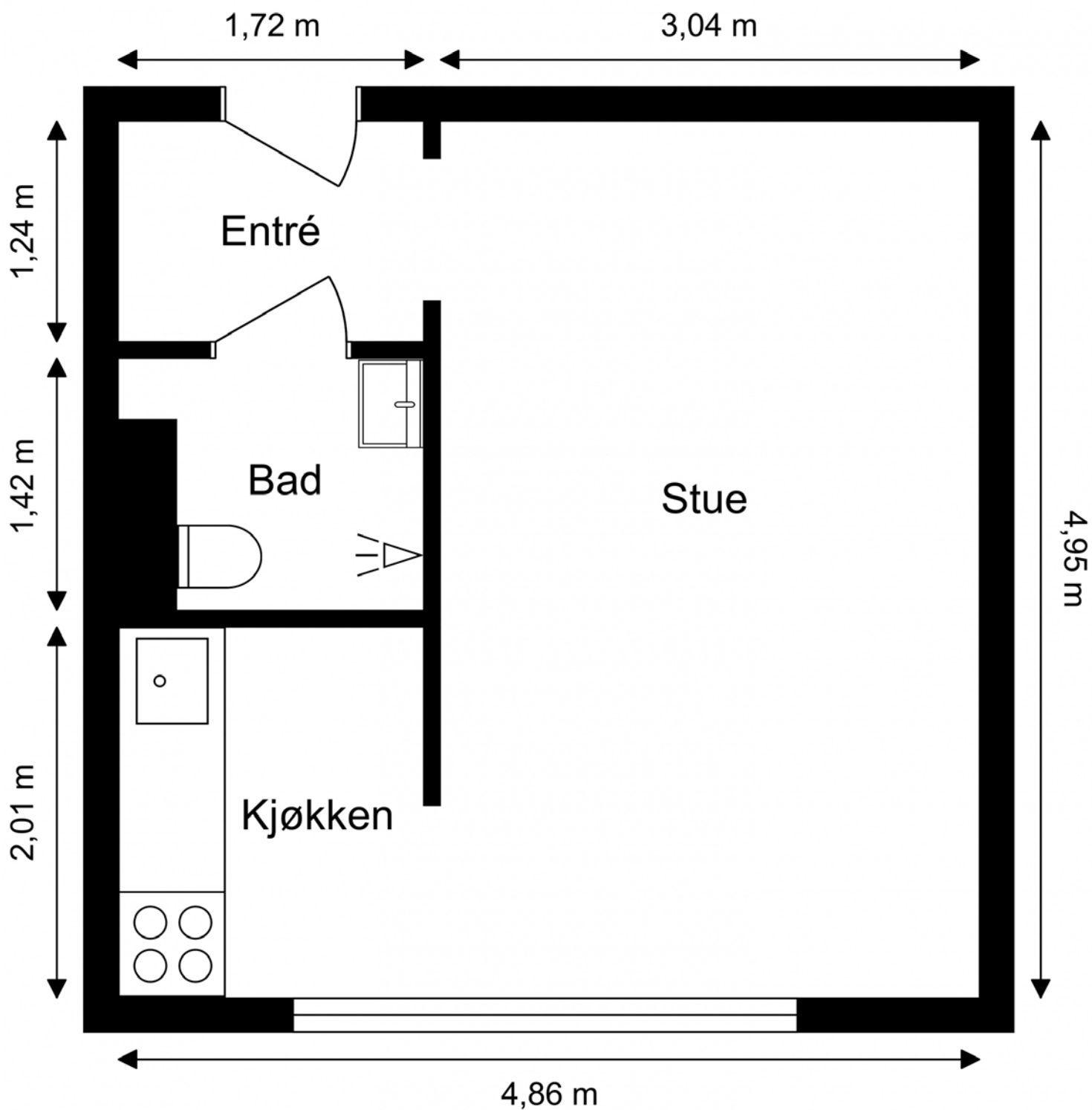
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

28.05.2025

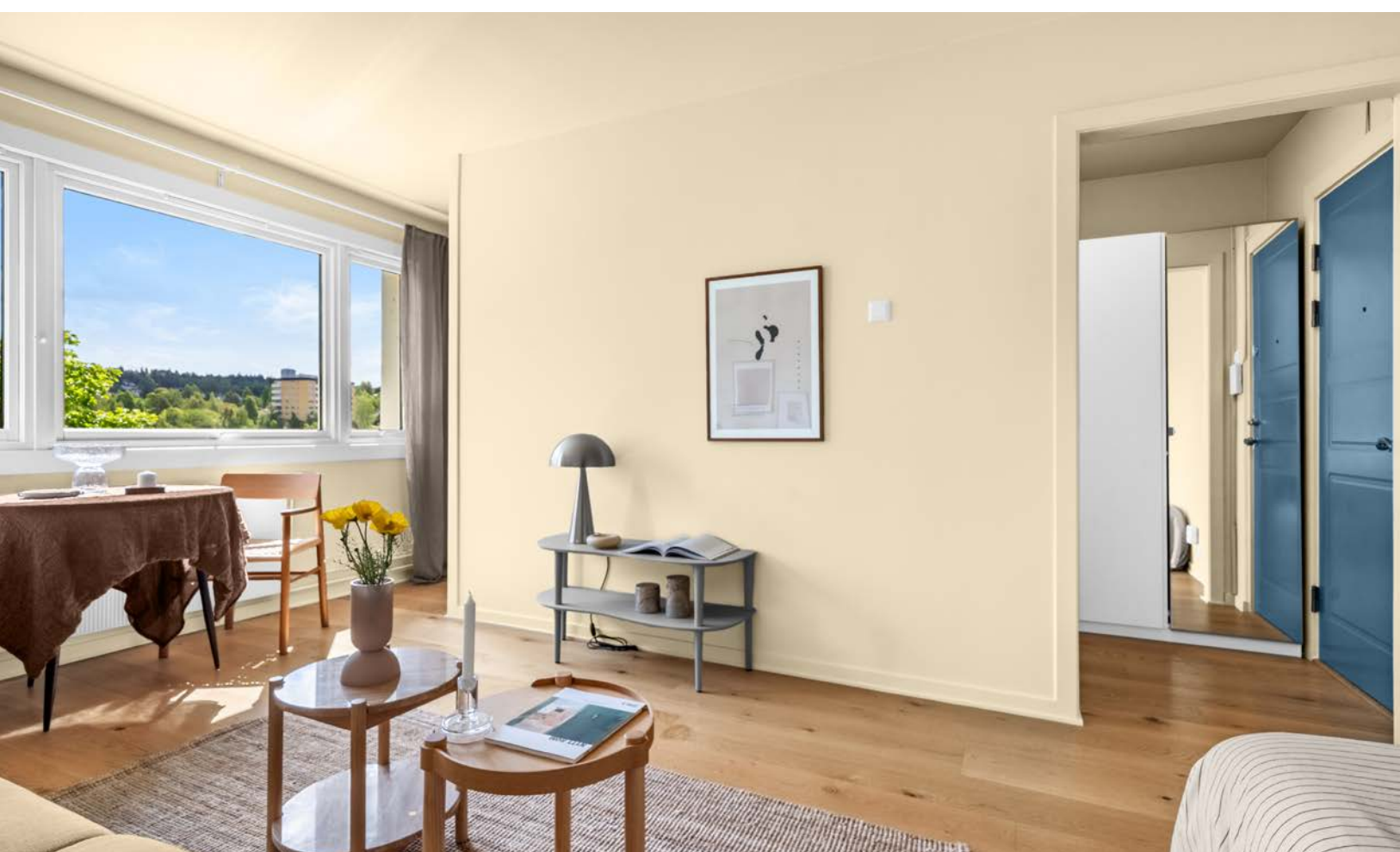






Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.































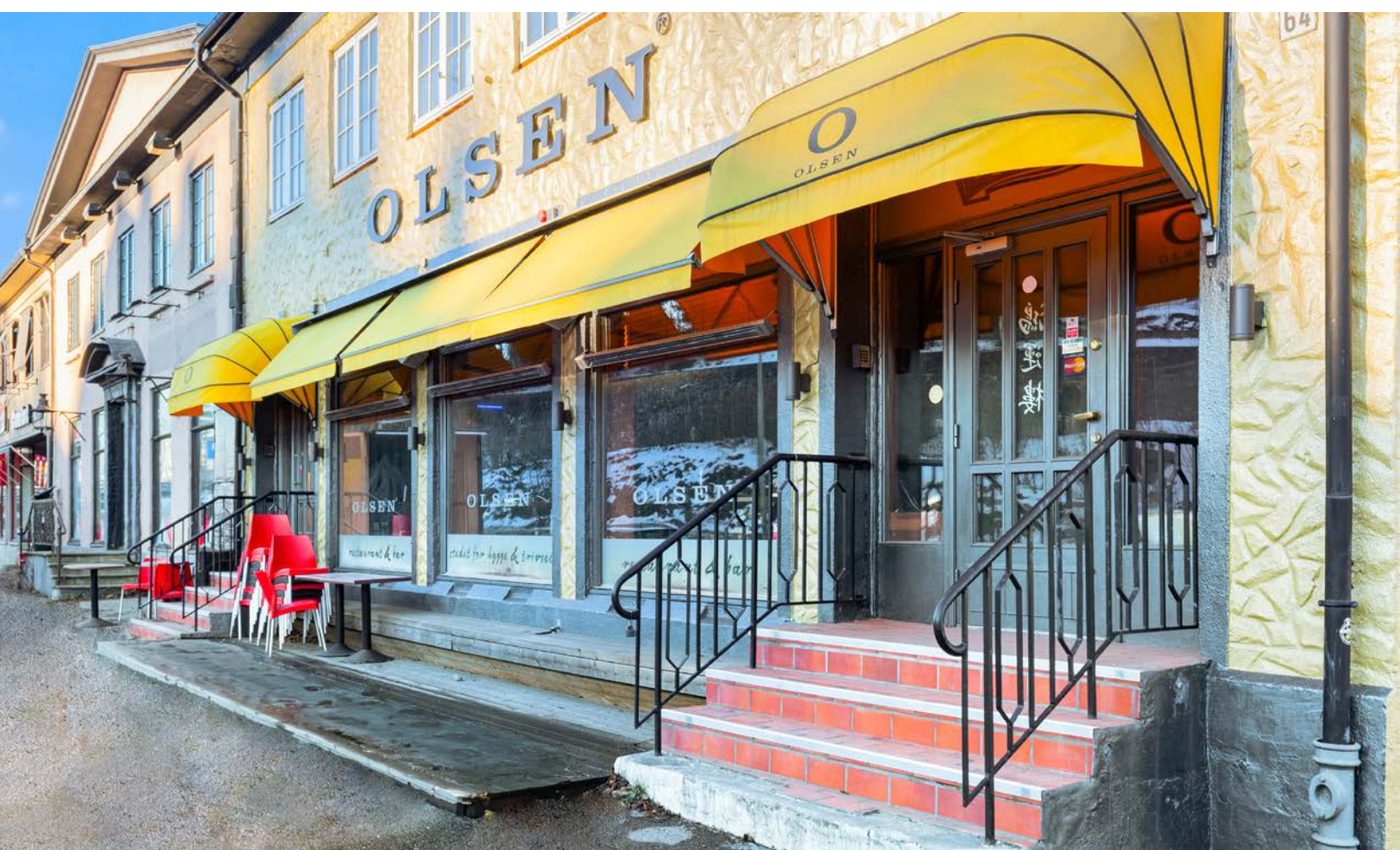








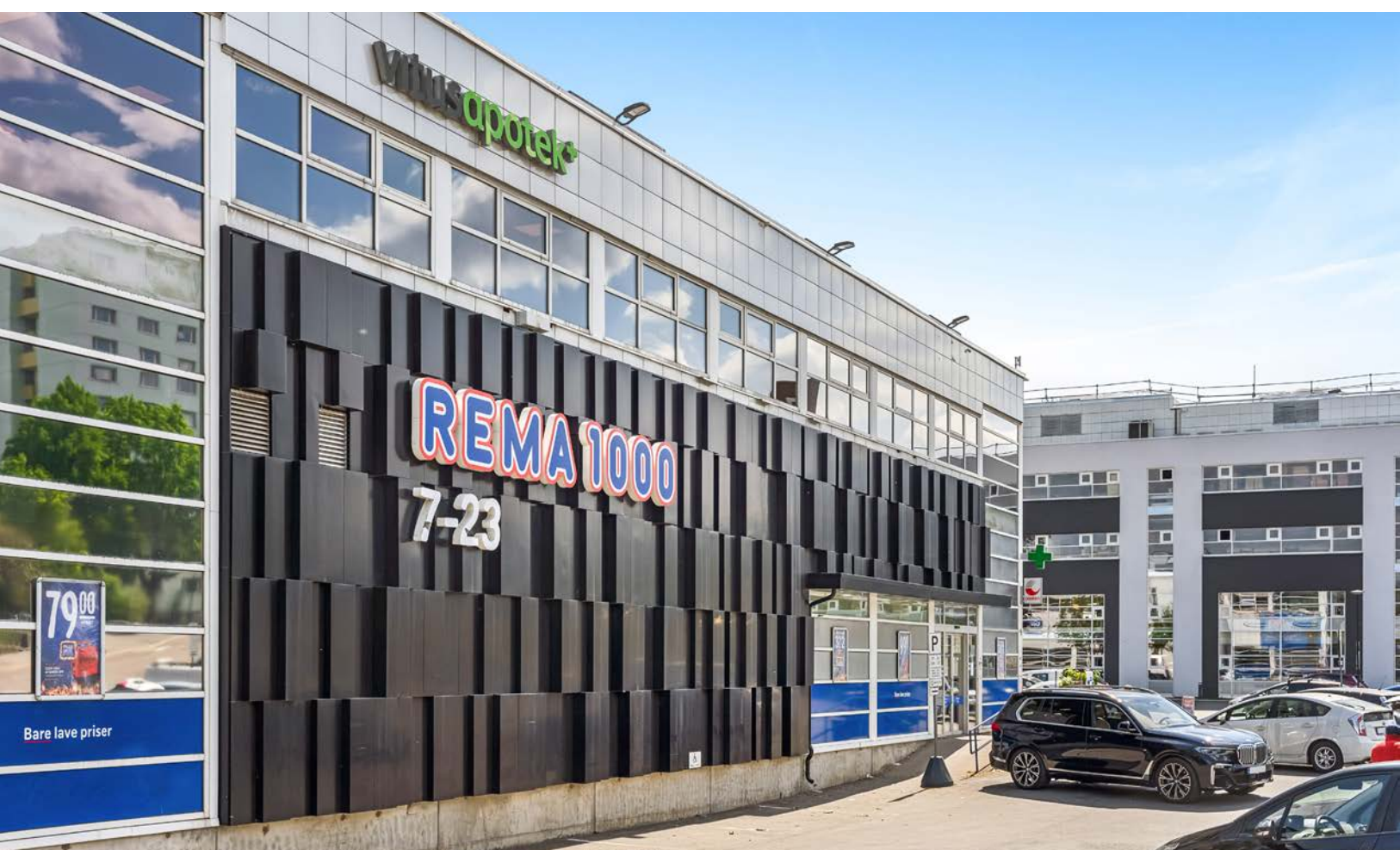












# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord                                        |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1104250043                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       |               |
| Mina Tonette Storhaug Amari                                         |               |
| Gateadresse                                                         |               |
| Teisenveien 43                                                      |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| OSLO                                                                | 0666          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
|                                                                     |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
|                                                                     |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2021          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 3             |
| Antall måneder                                                      | 8             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | IF forsikring |
| Polise/avtalnr.                                                     | 8498586       |

Document reference: 1104250043

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ombygging av toalett - satt inn dusj 2018. Gjennom borettslaget.

Arbeid utført av

AF gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

AF gruppen. Bad totalrenovert. Gjennom borettslaget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjennom borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladenettverket i borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei



- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250043

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250043



| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER              | TIME         | ELECTRONIC ID           |
|-----------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| Mina Tonette Storhaug | 7c61ca7737e11112ee5fa0e | 28.05.2025   | Signer authenticated by |
| Amari                 | 096f7d0d3fa55334f       | 15:29:02 UTC | One time code           |

Document reference: 1104250043

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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Teisenveien 43, 0666 OSLO



OSLO kommune

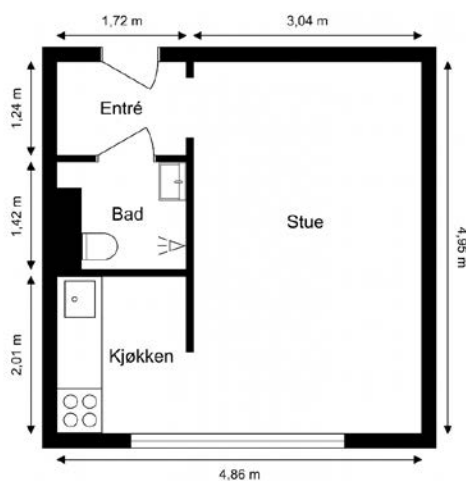


gnr. 138, bnr. 54



Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m<sup>2</sup> BRA-i: 24 m<sup>2</sup>



Planetegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 21421-1162

Referansenummer: FZ2847

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

**Norske  
Boligrapporter**

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

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**







# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting

kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

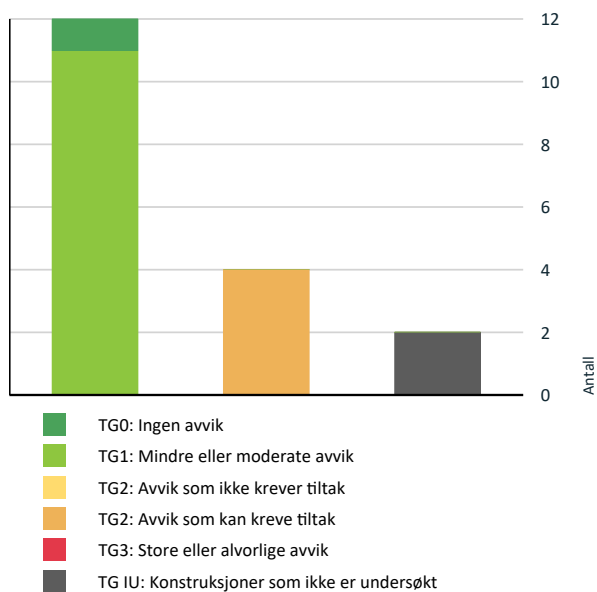
Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.





# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1961

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2005.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### 1 TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### 1 TG 1U Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## INNENDIG

### 1 TG 1 Innvendige dører

Type: Glattinnvendig dør.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2018.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### 5. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2018.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.





# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot dusjone er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Overflater gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

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

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger



# Tilstandsrapport

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i kasse i bad.  
Lekkasjesikring: Drensåpning i kasse under klosett.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

## TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:  
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.  
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.  
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?  
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

## TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiator.

Reguleringsventiler:  
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?  
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

På sikt vil utskiftning av radiatorer være aktuelt. Nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av alder og slitasje kan være ujevn regulering av varmen. Overvåk tilstanden jevnlig.

## TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ja**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja** På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og kursfortegnelse, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

## Generell kommentar





# Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

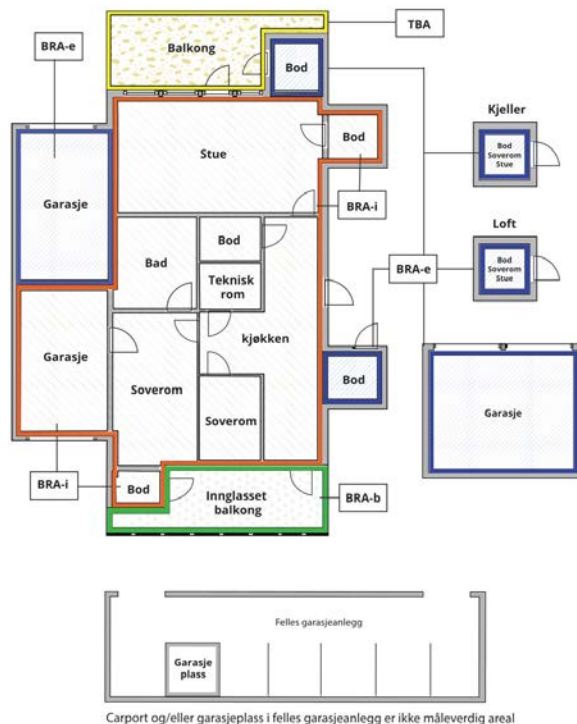
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| 3. Etasje      |                               | 1                           |                            | 1   |                                 |
| 5. Etasje      | 24                            |                             |                            | 24  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>24</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>27</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                            | Bod                         |                            |
| 3. Etasje |                            | Bod                         |                            |
| 5. Etasje | Entré, Bad, Stue, Kjøkken  |                             |                            |

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Ekstern bod i 3. etasje og arealet i denne er opplyst om i ettertid og er ikke besikket/oppmålt av undertegnede.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*





## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2)                                                                                                | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 24                                                                                                        | 0          |
| Kommentar                     |                                                                                                           |            |
| Boligbygg med flere boenheter | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 26.5.2025 | Theodor Bugge Østlie        | Takstingeniør |
|           | Mina Tonette Storhaug Amari | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 138  | 54   |      | 0    | 4046.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Teisenveien 43

### Hjemmelshaver

Teisenløkka Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter   |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------------------|
| /TEISENLØKKA BORETTSLAG | 950266643 |           |                  | Amari Mina Tonette Storhaug |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

44

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 158 785  | 1986 |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 25.05.2025 |                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer | 26.05.2025 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              | 26.05.2025 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen.                 | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i





## Forutsetninger

denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

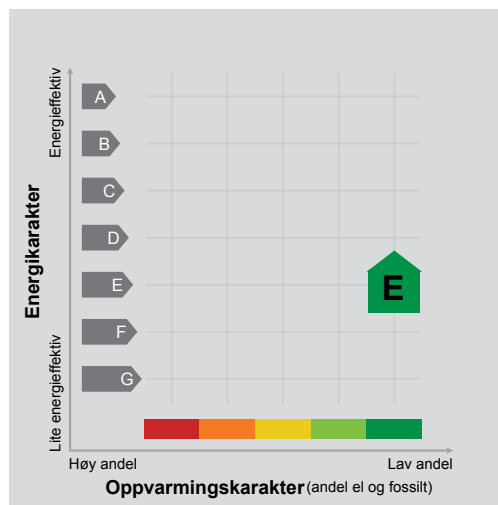
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Teisenveien 43           |
| Postnummer        | 0666                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 138                      |
| Bruksnummer       | 54                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80294654                 |
| Bruksenhetsnummer | H0501                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-126923 |
| Dato              | 27.05.2025               |



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

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

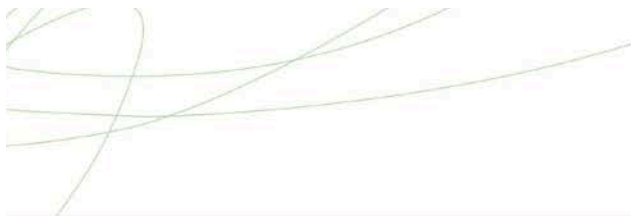
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tiltak utendørs**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1961  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 24  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

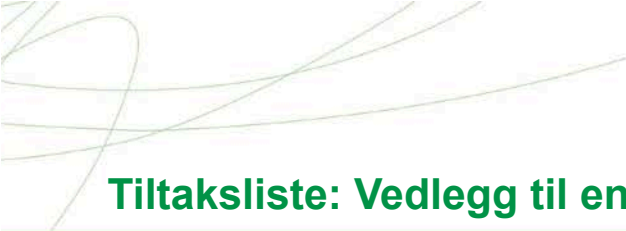
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### **Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### **Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



# Nabolagsprofil

Teisenveien 43 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 217 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Bryn skole i Teisenveien<br>Linje 76 | 1 min<br>0.1 km  |
| Hellerud<br>Linje 2, 3               | 10 min<br>0.7 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1             | 11 min<br>0.9 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17        | 5 min<br>4 km    |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer     | 11 min<br>5.9 km |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Bryn skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 17 klasser            | 2 min<br>0.2 km  |
| Brynseng skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 14 klasser        | 13 min<br>1.1 km |
| Tveita skole (1-7 kl.)<br>194 elever, 10 klasser          | 16 min<br>1.2 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>386 elever, 27 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.)<br>401 elever, 38 klasser       | 6 min<br>2.8 km  |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever                 | 17 min<br>1.3 km |
| Valle Hovin videregående skole                            | 18 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

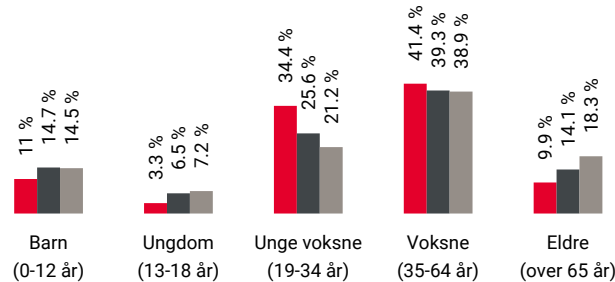
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Helsfyr/Teisen | 2 526     | 1 542         |
| Oslo og omegn  | 999 185   | 490 708       |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Bryn barnehage (1-5 år)<br>68 barn          | 5 min<br>0.4 km  |
| Teisentoppen barnehage (1-5 år)<br>181 barn | 8 min<br>0.7 km  |
| Sørhellinga barnehage (1-5 år)<br>99 barn   | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Bryn<br>Post i butikk        | 3 min<br>0.2 km |
| Joker Teisen<br>PostNord, søndagsåpent | 6 min<br>0.5 km |



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



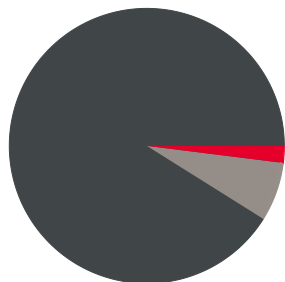
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

## Sport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Bryn skole                       | 3 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.2 km |   |
| ⚽ Teisen IF, ballbinge             | 3 min  | 🚶 |
| Ballspill                          | 0.2 km |   |
| 🏊 EVO Teisen                       | 4 min  | 🚶 |
| 🏊 Toppform Treningssenter          | 10 min | 🚶 |

## Boligmasse



- 2% enebolig
- 92% blokk
- 7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Bryn Senter

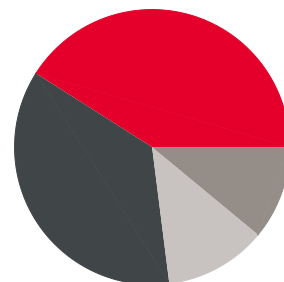
18 min 🚶



Vitusapotek Bryn

3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



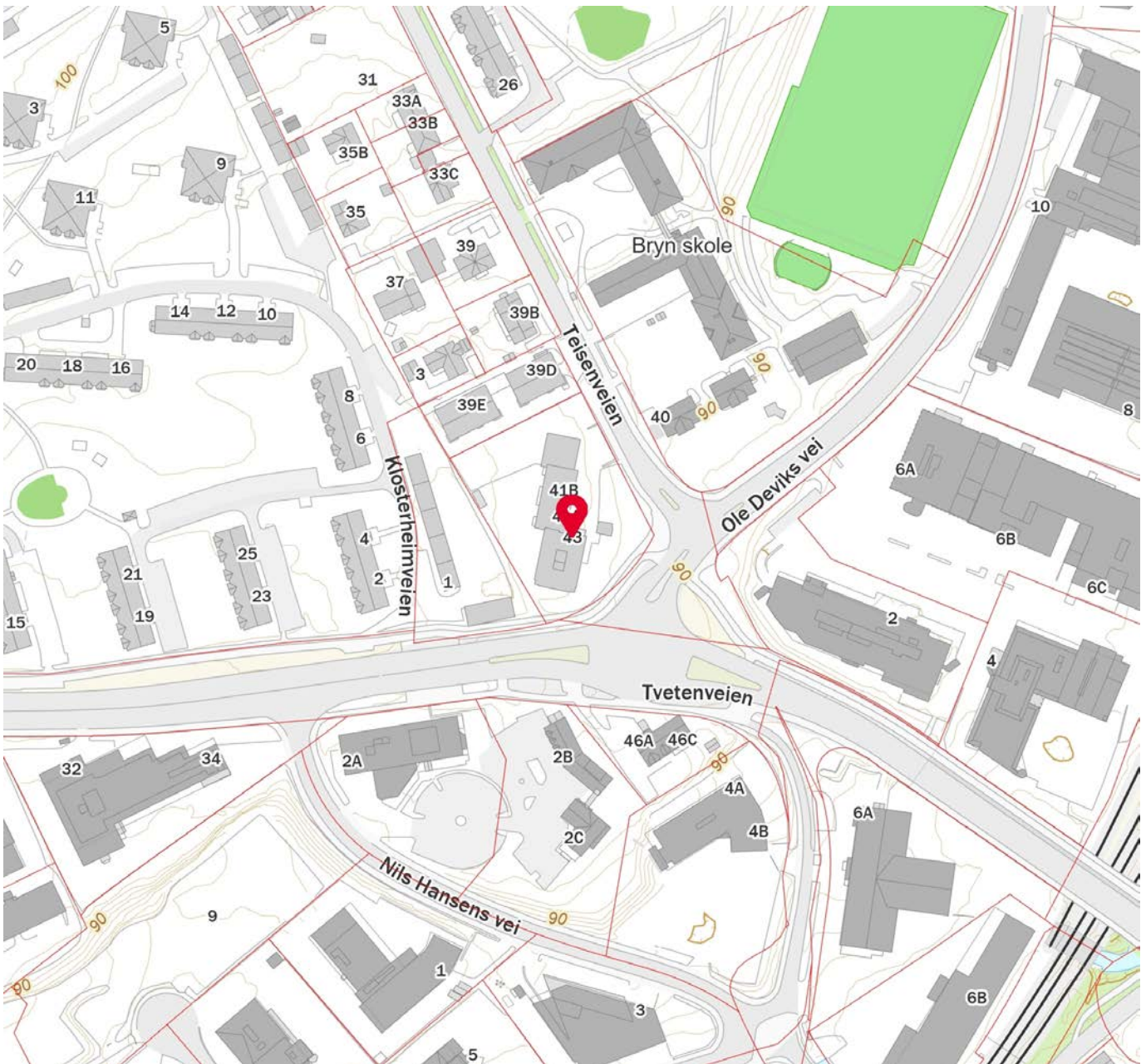
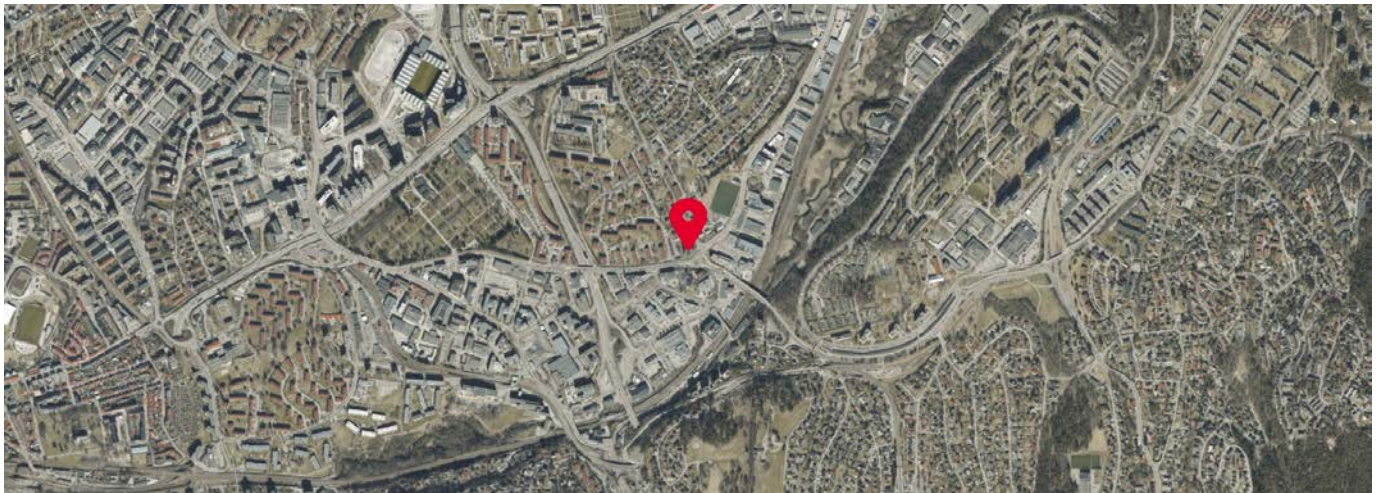
0%

60%

- Helsfyr/Teisen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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







# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 199

TEISENLØKKA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TEISENLØKKA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 17:00 og lukker 5. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/199>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan legges i styrets postkasse i inngangspartiet i høyblokka.

### Beboermøte

Det gjennomføres et beboermøte onsdag 2. april kl. 17:00 i fellesrommet i kjelleren.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Individuell måling av varmtvann og fyring

Med vennlig hilsen,

Styret i TEISENLØKKA 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

Styreleder Cristian Rivera er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkallingen skal sendes ut tidligst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Cristian Rivera og ..... er valgt.

---

## Individuell måling av varmtvann og fyring

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Som beskrevet i informasjonsbrevet, ønsker styret å stemme over om Teisenløkka borettslag ønsker å gå over til individuell måling av varmtvann og fyring. Dermed vil beboere kun betale for sitt eget forbruk og med det kunne bestemme selv hvor mye en ønsker av utgifter mht varmtvann og fyring.

Noe umålt forbruk vil det være, hvor kostnaden vil bli fordelt på felleskapet.

Beboere har fått informasjonsbrevet i god tid, blitt oppfordret til å sette seg inn i saken og sende inn spørsmålene de måtte ha inn til styret via melding i vibbo.

En representant fra Techem vil komme på beboermøtet for å besvare spørsmålene som har blitt sendt inn.

### Styrets innstilling

Forslag om individuell måling av varmtvann og fyring godkjennes.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Individuell måling av varmtvann og fyring
- Mot Individuell måling av varmtvann og fyring

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kjøp. Dersom borettslaget velger kjøp av utstyr er det kun kostnaden for energiserviceavtalen som blir den løpende kostnaden på årlig basis. Alle detaljer omkring de ulike prisene vil bli lagt frem på generalforsamlingen.
2. Finansiering (leie). Techem kan tilby en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til borettslaget. Totalpris for leie av utstyr og tjenesteavtale er pt. kr 134 inkl. mva. pr måned pr andel.

### Vedlegg

1. Infoskriv Teisenløkka\_27.02.25.pdf
-

## TECHEM NORGE - TEISENLØKKA BORETTSLAG

### Hva er individuell måling?

I deres borettslag brukes fjernvarme til oppvarming av tappevann og radiatorvarme, og borettslaget faktureres av energileverandøren for det totale forbruket registrert på hovedmåleren. Individuell måling innebærer at kostnader knyttet til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver leilighet, noe som tar hensyn til individuelle forbruksvaner, i motsetning til fordeling per kvadratmeter. Ved innføring av individuell måling monteres undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk pr. leilighet. Siden alle har ulike forbruksvaner, bør man kun betale for det man faktisk bruker.

### Hvorfor velge individuell måling?

1. **Rettferdighetsprinsippet:** "Ikke betal for naboens forbruk" – betal kun for ditt eget forbruk. Individuell måling sørger for at energikostnadene fordeles basert på det faktiske forbruket i hver leilighet. Dette gir beboerne mulighet til å påvirke sitt eget energiforbruk og kostnadsnivå.
2. **Økt bevissthet og redusert forbruk:** Når beboerne blir klar over sitt faktiske forbruk i Techem Beboer App, ser vi ofte en reduksjon i energiforbruket. Analyser viser at forbruket kan synke med 20–35 % når det reelle forbruket synliggjøres.
3. **Kontroll på vann- og energiforbruk:** Individuell måling gjør det lettere å identifisere boliger med unormalt høyt forbruk, slik at tiltak kan iverksettes for å redusere unødvendig høyt forbruk.
4. **Miljøvennlig tiltak:** Redusert energiforbruk bidrar til lavere CO<sub>2</sub>-utslipp, noe som er gunstig for miljøet og i tråd med bærekraftsmålene.
5. **Forberedelse for fremtiden:** Vær klar for fremtidige krav om individuell måling i henhold til EU-direktiv. Les mer om Energieffektiviseringsdirektivet (EED) [her](#).





### Alternativ 1: Kjøp

Dersom borettslaget velger kjøp av utstyr er det kun kostnaden for energiserviceavtalen som blir den løpende kostnaden på årlig basis. Alle detaljer omkring de ulike prisene vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

### Alternativ 2: Finansiering (leie)

Techem kan tilby en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til borettslaget.

#### Fordeler med finansiering:

- 10 års leieavtale med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden gir borettslaget en økonomisk forutsigbarhet og trygghet
- Kostnadene fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene
- Borettslaget unngår en større investeringskostnad

**Totalpris for leie av utstyr og tjenesteavtale er kr. 134,- inkl. mva. per måned per seksjon**

#### Når estimerer man å ha tjent inn leiekostnaden?

Ved å velge finansiering vil kostnaden være på samme nivå som om dere skulle kjøpt utstyret etter omtrent 7 år. Denne løsningen gir borettslaget muligheten til å unngå en betydelig investeringskostnad, samtidig som dagens beboere ikke belastes med kostnader for drift som strekker seg 10 år frem i tid. Dette gir økonomisk fleksibilitet og mulighet til å prioritere andre viktige prosjekter i deres borettslag.

#### Dine fordeler ved å velge Techem Beboer App

- Analyser ditt forbruk
- Sammenlign forbruket ditt i ulike perioder
- Sammenlign forbruket ditt mot eiendommens gjennomsnittet
- Se avlesningsverdier fra målerne
- Sett opp forbruksalarmer



Les mer på [www.techem.no](http://www.techem.no).

Versjon: 27.02.2025



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.25

Selskapsnummer: 199 Selskapsnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Cristian Rivera er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>      |
| <p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Cristian Rivera og ..... er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |

#### Sak 4 Individuell måling av varmtvann og fyring

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For individuell måling av varmtvann og fyring
- ☐ Mot individuell måling av varmtvann og fyring

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Kjøp. Dersom borettslaget velger kjøp av utstyr er det kun kostnaden for energiserviceavtalen som blir den løpende kostnaden på årlig basis. Alle detaljer omkring de ulike prisene vil bli lagt frem på generalforsamlingen.
- ☐ Finansiering (leie). Techem kan tilby en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til borettslaget. Totalpris for leie av utstyr og tjenesteavtale er pt. kr 134 inkl. mva. pr måned pr andel.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Protokoll til årsmøte 2024 for Teisenløkka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266643

Møtet ble avholdt 29. mai kl. 18:30, Fellesrommet i kjelleren - Teisenveien 41 a.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Forretningsfører v/Erik Braathen stiller som møteleder

Forslag til vedtak:

Erik Braathen er valgt

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Erik Braathen velges som protokollfører. Lars Espesgard velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 6. Fastsettelse av honorarer

- a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000. Benkeforslag kr 200 000.
- b) Godtgjørelse for valgkomiteen satt til kr 10 000.

### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å vedta honorering av styret med kr 260 000 og valgkomiteen med kr 10 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

✓ Vedtatt. Kr 260 000 ble vedtatt med overveldende flertall mot 1 stemme

## 7. Endring av husordensreglene pkt. 2 - Brannforskrifter

Skrivefeil i punkt 2 avsnitt 4 "grannvegg" i husordensreglene. Endres til brannvegg.

### Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 2 endres

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 8. Endring av husordensreglene pkt. 7 - TV og internett

Gammel tekst:

TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Telia om signalleveransene for TV og for internett. Inkludert i felleskostnadene følger det med en standard TV pakke hvor man kan velge kanaler ut ifra et gitt utvalg og en data linje med 10m/bit hastighet. Dersom du ønsker høyere kapasitet, eller raskere internetthastighet kan du bestille og etablere det på egen regning ved å ta kontakt med Telia.

Ny tekst:

7. TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Global Connect, tidligere kjent som Home-Net. Inkludert i avtalen er kun tilgang til å opprette eget abonnement. Det vil si at hver enkelt beboer må opprette sitt eget abonnement og velger hastighet på internett og eventuelle TV-pakker. Endringer i pakken gjør beboere selv på [minside.globalconnect.no](https://minside.globalconnect.no).

#### Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 7 endres

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme

## 9. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest. Alle beboere i borettslaget har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassene, og parkering er organisert gjennom UNUM-systemet til Vestpark. UNUM er en app- og web-løsning som gjør det mulig å registrere eget i tillegg til gjesters kjøretøy. Alle biler som er parkert på borettslagets parkeringsplass skal til enhver tid være registrert i UNUM. <https://unum.vestpark.no/>, se også Google Play eller App-Store for nedlastning av app.

De syv parkeringsplassene nærmest inngangen til høyblokka er reservert til de som betaler for private parkeringsplasser, og er merket med egne skilt. Det er ikke tillatt å bruke disse uten gyldig avtale med styret, selv om parkeringsplassene står ledige.

Gjesteparkering i borettslaget er gyldig i 72 timer, og gjesteparkering er deretter ikke mulig før det har gått 48 timer. Denne løsningen er etablert for å unngå at gjesteparkeringen blir utnyttet av beboere.

Motorsykler og mopeder er unntatt registrering i UNUM, og skal parkeres på den reserverte MC-parkeringen utenfor næringslokalet. Det er ikke tillatt å parkere tråsykler, el-sykler, sparkesykler eller lignende på det overnevnte området som er satt av til MC-parkering. Det er begrenset plass på dette arealet, og det er forbeholdt beboere som trenger parkering av sin motorsykkel eller moped.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via [www.portal.charge365.no](http://www.portal.charge365.no) og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det &#39;&#39;plug and play&#39;&#39;. Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret. Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilstede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle

klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet. Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plassensyn.

#### Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 14 endres

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 10. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)

Grunnet problematikken med at biler blir stående urørt, punktert og ikke blir flyttet når styret melder fra om dette, samt at det sjeldent er plasser ledig på kvelden, ser styret på ulike alternative løsninger på dette problemet.

### Alternativ 1:

Alle leiligheter som ønsker å ha tilgang til å parkere bilen på borettslagets grunn, må betale en symbolsk sum f.eks kr 50 pr mnd (kr 600 i året for å ha mulighet til å parkere bilen sin). Det vil da være behov for å kontakte styret og melde fra om at man ønsker tilgang med reg.nummer. Hvis det er en kostnad knyttet til å parkere vil man trolig få bukt med problemet.

#### Fordeler:

- Borettslaget vil på denne måten også kunne få inn penger kun fra faste brukere av parkeringsplassen, til videre vedlikehold. De seksjoner som ikke bruker, sliter eller behøver p plass vil altså kunne slippe denne kostanden.
- En barriere og tiltak for å sette en bil på plassen som ikke brukes.
- Parkeringsavtalen vår vil automatisk ilegge bøter og taue bort biler som ikke er i tråd med reglene, dermed krever ikke denne løsningen tid av styret.

#### Ulemper:

- Alle som i dag har bil blir nødt til å betale en symbolsk sum, noe en ikke har trengt tidligere.

### Alternativ 2:

Gebyr og borttauing uten varsel av biler som ikke blir brukt eller som åpenbart ikke er kjørbare. Viderefakturerer av kostnadene til eier av bilen, samt utestengning til parkeringsområdet vårt.

#### Fordeler:

- Ingen ekstra kostnad for brukere eller andelseiere innledningsvis.

#### Ulemper:

- Kan være vanskelig og tidkrevende få tilbake kostnadene for borttauing og ilegge bøter.
- Denne løsningen vil kreve både tid og oppfølging av styret.

### Styrets innstilling

Styret ønsker Alternativ 1 innført.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Alternativ 1 vedtas

✗ Ikke vedtatt.



**Forslag til vedtak 2:**

Alternativ 2 vedtas

- ✓ Vedtatt. Først ble det vedtatt med 8 mot 7 stemmer å endre husordensreglene.  
Deretter ble alternativ 2 vedtatt med 12 mot 5 stemmer

## 11. Endring av husordensreglene pkt. 17 - Navneskilt og ringeklokker

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen. Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på Vibbo.

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.

Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

Noter at dersom leiligheten er utleid, er det en forutsetning at andelseier først registrerer leietakernes kontaktinformasjon i Vibbo.

**Forslag til vedtak:**

Husordensreglene punkt 17 endres

- ✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 12. Tilføring nytt pkt. 19 i husordensreglene - Dugnadskompensasjon

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.

Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato, bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver samme dag eller etter endt dugnad.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker saken godkjent og innført av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak:**

Nytt punkt 19 i husordensreglene legges til

- ✓ Vedtatt. Vedtatt mot 1 stemme

## 13. Valg av tillitsvalgte

Hvis noen kunne tenke seg å tre inn som styremedlem eller vara, ta kontakt med styret på Vibbo.

Vara medlem skal kunne tre inn i styret ved bortfall av et styremedlem.

#### **Innstilling**

Håper noen har interesse og ønske om å kunne bidra som enten styremedlem med kompetanse innenfor tekniske installasjoner eller IT.

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Magnus Kragseth

Følgende stilte til valg:

Velges på generalforsamling

Magnus Kragseth

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lars Espegard

Daniel Søvik

Følgende stilte til valg:

Lars Espegard

Daniel Søvik

### **14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Vedkommende må være OBOS-medlem for å være valgbar.

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Snorre Strandal Muren

Følgende stilte til valg:

Snorre Strandal Muren

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Daniel Søvik

Følgende stilte til valg:

Daniel Søvik

### **15. Valg av valgkomité**

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

#### **Valgkomitémedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lars Epegard

Klaus Hanssen

Følgende stilte til valg:

Lars Epegard

Klaus Hanssen

Møtet hevet kl. 19:50

Protokollen godkjent av undertegnede:

Erik Braathen /s/  
Møteleder

Lars Epegard /s/  
Protokollvitne

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TEISENLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266643

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 17:00 til 5. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

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.

Forslag til vedtak:

Styreleder Cristian Rivera er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen skal sendes ut tidligst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Cristian Rivera og ..... er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



#### 4. Individuell måling av varmtvann og fyring

Som beskrevet i informasjonsbrevet, ønsker styret å stemme over om Teisenløkka borettslag ønsker å gå over til individuell måling av varmtvann og fyring. Dermed vil beboere kun betale for sitt eget forbruk og med det kunne bestemme selv hvor mye en ønsker av utgifter mht varmtvann og fyring.

Noe umålt forbruk vil det være, hvor kostnaden vil bli fordelt på felleskapet.

Beboere har fått informasjonsbrevet i god tid, blitt oppfordret til å sette seg inn i saken og sende inn spørsmålene de måtte ha inn til styret via melding i vibbo.

En representant fra Techem vil komme på beboermøtet for å besvare spørsmålene som har blitt sendt inn.

##### Styrets innstilling

Forslag om individuell måling av varmtvann og fyring godkjennes.

##### Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 26

Antall stemmer mot saken: 27

Antall blanke stemmer: 5

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

Kjøp. Dersom borettslaget velger kjøp av utstyr er det kun kostnaden for energiserviceavtalen som blir den løpende kostnaden på årlig basis. Alle detaljer omkring de ulike prisene vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

##### Forslag til vedtak 2:

Finansiering (leie). Techem kan tilby en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til borettslaget. Totalpris for leie av utstyr og tjenesteavtale er pt. kr 134 inkl. mva. pr måned pr andel.

Antall stemmer for vedtak 1: 15

Antall stemmer for vedtak 2: 31

Antall blanke stemmer: 5

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

# HUSORDENSREGLER FOR TEISENLØKKA BORETTSLAG

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. november 2001**  
med endringer 29.05.2002, 23.05.2006, 04.06.2008, 04.06.2009, 19.05.2014,  
27.05.2015, 25.05.2016, 31.05.2021, 25.05.2023 og 29.05.2024.

- 1. INNLEDNING**
- 2. BRANNFORSKRIFTER**
- 3. BADEROM**
- 4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE**
- 5. DYREHOLD**
- 6. DØRER – KAMERAOVERVÅKING**
- 7. TV OG INTERNETT**
- 8. ELEKTRO**
- 9. BODER**
- 10. FELLESAREALER UTE**
- 11. SØPPEL OG RENHOLD**
- 12. FELLESVASKERIET**
- 13. LUFTING OG RADIATORER**
- 14. PARKERING OG SYKKELPARKERING**
- 15. RO OG ORDEN**
- 16. STYRET**
- 17. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER**
- 18. NÆRINGSLOKALET**
- 19. DUGNADSKOMPENSASJON**

## **1. INNLEDNING**

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen. Teisenløkka borettslag er andelseiernes eiendom. I fellesskap er vi økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i best mulig stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også opp til beboerne selv å skape de forhold som sikrer trivsel, ro og orden. Dette hever bokvaliteten samtidig som man sikrer borettslagets og strøkets anseelse.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at de sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter. De skal medvirke til å sikre beboerne trygghet, orden og ro i hjemmene.

## **2. BRANNFORSKRIFTER**

Beboerne er ansvarlige for å orientere seg om fluktveiene, og følge skiltingen som er satt opp. Det er fluktveier via trappen og brannbalkongene med stige fra 12 til 8 etasje. I høyblokka er det brannslange i rommet inn til bodene på vestsiden i hver etasje.

Det er brannslukkingsapparat til hver leilighet. Andelseierne er ansvarlig for oppbevaring, årlig egenkontroll og risting av brannslukningsapparatet. I samtlige leiligheter er brannvarsler montert. Andelseier er ansvarlig for årlig egenkontroll av røykvarsler og batteri.

Røyking og bruk av åpen ild, eller brannfarlig lys er strengt forbudt. Likeledes er det forbudt å benytte eller lagre lett antennelige eller illeluktende væsker, propan eller annen gass under trykk i kjeller og på loftet. Benytt ikke mer lys enn nødvendig i fellesarealene. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.

All boring gjennom brannvegg, eller andre former for brudd på branncelle skal forelegges og godkjennes av styret i forkant. Alle hull og brudd på branncelle skal tettes og brannsikres forskriftsmessig.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker og andre gjenstander på fellesarealer ute eller inne ved for eksempel brannbalkongene, trapperom, korridorer, kjeller- eller loftsgang. Dette er strengt forbudt i henhold til brannforskriftene. Trapperomsvinduene og dørene til luftbalkongene skal være lukket. Kjeller- og lofts-boder skal benyttes til oppbevaring av gjenstander. Sykler settes på anviste plasser, ute eller i sykkelrom i kjeller. Hensetting av gjenstander på fellesarealer er ikke tillatt, og vil uten varsel bli fjernet for eiers regning og risiko.

### **3. BADEROM**

I toalettene må det ikke kastes avis-papir, sanitetsbind, filler og lignende som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalett-papir. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås. Fett, maling og løsningsmidler må ikke tømmes i vask eller sluk.

Orienter deg om hvor stoppekranene er i din leilighet. Ved ombygging av bad og kjøkken er montering av stoppekran påbudt. Arbeid må utføres av håndverker med våtromssertifikat og må følge gjeldende forskrifter.

### **4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE**

Bruksoverlating av leiligheten (tidligere kalt fremleie) er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Ingen må flytte inn før slik godkjenning foreligger. Søknadsskjema fås hos OBOS. Generelle bestemmelser gjelder. Andelseier må ha bebodd leiligheten i minst et år før det kan søkes om bruksoverlating til andre. Tillatelse gis vanligvis for et år om gangen. Tillatelsen kan trekkes tilbake om det foreligger brudd på husordensreglene. Leietaker må bestille nytt navnskilt på postkasse og ringetablå.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget, for alle skader og ulemper som måtte påføres borettslaget ved bruksoverlatingen.

### **5. DYREHOLD**

Det er tillatt å holde dyr i Teisenløkka, dersom det søkes om på forhånd. Søknadsskjema sendes til styret, søknadsskjema ligger på Vibbo eller kan fås tilsendt av styret.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, eller det på en annen måte er til ulempe, forplikter eier seg til å fjerne dyret. Unntaket kan være at man kommer frem til en ordning.

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

- Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs og ikke være til sjenanse for andre beboere. Katten skal fraktes i bur eller bånd.
- Kattesanden skal pakkes godt inn. Det samme gjelder sand fra andre kjæledyr.
- Av hensyn til generell trivsel skal avføring alltid plukkes opp og kastes i søpla.

## **6. DØRER – KAMERAOVERVÅKING**

Inngangsdørene skal holdes låst. Slipp ikke uvedkommende eller ukjente inn hoveddøra, heller ikke via porttelefonen. Entredøren skal holdes lukket og dørene til kjelleren skal alltid være låst. Dørene til loftet og kjeller er utstyrt med tidslås, som åpnes hver dag mellom kl. 06.00 – 22.00. Kun i dette tidsrommet vil det være mulig å låse opp døra med nøkkelbrikke. Døra skal alltid være låst.

Det er meget viktig av alle følger reglene for låsing av dører da dette kan forhindre innbrudd. Borettslaget har for å øke tryggheten og velferden til våre beboere etablert intelligent kameraovervåking rundt borettslaget utvendig, nede i kjelleren og inne i hovedinngangen i høyblokka. Intelligent kameraovervåking er et produkt som er utviklet for å stoppe uønskede/kriminelle hendelser før de blir utført. Kamera programmeres til å reagere på for eksempel personer som kommer inn i aktive soner. Ved utløst alarm får operatør på en 24 timers døgnbemannede alarmstasjon opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av tale funksjon igjennom høyttalere som er montert sammen med overvåkingskamera.

## **7. TV OG INTERNETT**

Borettslaget har avtale med Global Connect, tidligere kjent som Home-Net. Inkludert i avtalen er kun tilgang til å opprette eget abonnement. Det vil si at hver enkelt beboer må opprette sitt eget abonnement og velger hastighet på internett og eventuelle TV-pakker. Endringer i pakken gjør beboere selv på [minside.globalconnect.no](http://minside.globalconnect.no).

## **8. ELEKTRO**

Elektronikk, ledninger og stikkontakter skal brukes forsvarlig slik at det ikke medfører fare for en selv eller andre i borettslaget. Sikringsskapene skal holdes låst til enhver tid. Endring i leilighetens elektriske anlegg og tilhørende sikringsskap skal utføres forskriftsmessig og være fagmessig godkjent. Oppgradering av hovedsikringer skal på forhånd søkes om og må godkjennes av styret før arbeidet starter. Det for å sikre at strømkapasiteten til borettslaget. Alle beboere er selv ansvarlig for at anlegget tilhørende deres andel er i forsvarlig og rettmessig stand til enhver tid.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsvifter til borettslagets ventilasjonsanlegg.

## **9. BODER**

Bodene tilhørende beboerne i høyblokka er plassert i både 3 etg og i kjelleren, mens lavblokka har boder kun i kjelleren. Bodene er nummererte. Det er forbudt å nummerere om bodene. Det er ikke lov å ta i bruk andres boder uten skriftlig avtale med den som eier boden.

Kjeller- og loftsboder må holdes rene av beboerne selv. Det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende væsker i bodene.

Beboer er ansvarlig for at boden i kjeller og på loft til enhver tid er låst.

## **10. FELLESAREALER UTE**

Grøntarealer med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspener bør brukes med forsiktighet. Den eller de beboere som påvirker skade på borettslagets eiendom, må stå ansvarlig og dekke eventuell skade.

Kast ikke mat og annet avfall ut av vinduene til fugler etc. da dette vil trekke rotter og mus til eiendommen.

Det er forbudt å montere antenner (TV-, parabol- og radioantenner) og andre installasjoner utvendig på bygninger og borettslagets eiendom.

## **11. SØPPEL OG RENHOLD**

Det er utarbeidet et eget søppelskriv for Teisenløkka borettslag. Dette gjelder som en del av husordensreglene for håndtering av avfall i borettslaget.

Søppelcontainerne er kun til husholdningsavfall. Papircontainerene til papir, papp, aviser etc. Kartonger, eller større papp beholdere skal brettes før de kastes i papircontaineren. Glass og hermetikkbokser kastes i glasscontaineren.



Hvitevarer, brunevarer, malingrester og annet søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke legges i containeren, men kjøres bort av beboerne selv til egnet sted hvor det kan kastes. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel andre steder ute, inne, eller ved siden av søppelcontainerne. Dette er å anse som forsøpling, og vil bli fjernet for eiers regning.

Felles korridorer, heiser, heisrom og trapperom blir rengjort en til to ganger pr uke. Hensetting av søppelposer, sko og alt annet utenfor entredøren er ikke tillatt. Alt kan fjernes og kastes uten varsel. Det er heller ikke tillatt å hensette bygningsmaterialer/søppel i korridoren i forbindelse med oppussing.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker, biller etc. i leilighetene. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren omgående og for egen regning gjøre det som er nødvendig for å fjerne disse, og ellers rette seg etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke gjøres, har styret rett til å iverksette nødvendige tiltak for beboeres regning - herunder gassing av leiligheten(e).

## 12. FELLESVASKERIET

Vaskeriet er åpent mandag til lørdag fra kl. 07.00 til 21.00 og søndag fra kl. 10:00 til 18:00. Regler for bruk av vaskeriet og instruks for bruk av maskinene må følges.

Vasketidene skal overholdes. Dersom vask ikke er igangsatt innen ½ time, fra reservasjonstidens begynnelse, kan en annen ta vaskeriet i bruk. Reservasjon av vasketid kan bare gjøres tre uker fram i tid.

Det skal gjøres rent etter vask. Vaskepulver etc. skal fjernes. Dørene til vaskemaskin og tørketrommel skal settes åpne til lufting. Lofilter eller skuff på tørketromler skal rengjøres etter bruk. Forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det.

Lukk igjen vinduene og slukk lyset etter bruk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Det er ikke tillat å luften og riste sengetøy, tepper og matter ut av vinduer eller balkonger. Ved klestørk på private balkonger skal tøyet henges slik at det ikke er synlig utenfra.

## 13. LUFTING OG RADIATORER

For å sikre nødvendig ventilasjon av leilighetene er det viktig at luftekanalene på badet og kjøkkenet står åpne.

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er forbudt. I henhold til brannvern bør trappe-romsvinduene og dørene til luftebalkongene være lukket. Må det allikevel luftes for en periode skal vinduet og døren ikke settes opp uten at det blir forsvarlig" låst". Ved regn- og snøvær bør de holdes lukket. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret. Leilighetene har sentralvarme. Andelseier har selv ansvar for utlufting av radiatorer.

## 14. PARKERING OG SYKKELPARKERING

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest. Alle beboere i borettslaget har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassene, og parkering er organisert gjennom UNUM-systemet til Vestpark. UNUM er en app- og web-løsning som gjør det mulig å registrere eget i tillegg til gjesters kjøretøy. Alle biler som er parkert på borettslagets parkeringsplass skal til enhver tid være registrert i UNUM. <https://unum.vestpark.no/>, se også Google Play eller App-Store for nedlastning av app.

De syv parkeringsplassene nærmest inngangen til høyblokka er reservert til de som betaler for private parkeringsplasser, og er merket med egne skilt. Det er ikke tillatt å bruke disse uten gyldig avtale med styret, selv om parkeringsplassene står ledige.

Gjesteparkering i borettslaget er gyldig i 72 timer, og gjesteparkering er deretter ikke mulig før det har gått 48 timer. Denne løsningen er etablert for å unngå at gjesteparkeringen blir utnyttet av beboere.

Motorsykler og mopeder er unntatt registrering i UNUM, og skal parkeres på den reserverte MC-parkeringen utenfor næringslokalet. Det er ikke tillatt å parkere tråsykler, el-sykler, sparkesykler eller lignende på det overnevnte området som er satt av til MC-parkering. Det er begrenset plass på dette arealet, og det er forbeholdt beboere som trenger parkering av sin motorsykkel eller moped.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via [www.portal.charge365.no](http://www.portal.charge365.no) og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det «plug and play». Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret.

Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person til stede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet.

Grunnet problematikken med at biler blir stående urørt, punktert og ikke blir flyttet når styret melder fra om dette samt at det sjeldent er plasser ledig på kvelden, gjelder gebyr og borttauing uten varsel av biler som ikke blir brukt eller som åpenbart ikke er kjørbare gjelder. Viderefakturering av kostnadene til eier av bilen, samt utestengning til parkeringsområdet vårt, vil da skje.

Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plasshensyn.

## 15. RO OG ORDEN

Det skal være ro i borettslaget fra kl. 22.00 til 06.00.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

Styret er av generalforsamlingen 31.05.2021 gitt tillatelse om å kunne fakturere beboere videre for hva det koster for oppmøte av bomiljøtjenesten ved brudd på husordensreglene.

Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring og lignende skal ikke startes før kl. 08.00 og ikke foregå etter kl. 19.00.

Vedlikeholdsarbeid som strekker seg over flere dager skal varsles ved oppslag i forkant av arbeidene. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Ta hensyn til beboere som har nattarbeid og er henvist til å sove om dagen.

## 16. STYRET

Styret skal sørge for vedlikehold av borettslaget, og sørge for at den daglige driften av borettslaget ivaretas. Styret er også ansvarlig for borettslagets økonomi.

Informasjon fra styret vil jevnlig oppdateres og postes på borettslagets egen beboerside på Vibbo. Vibbo blir brukt som borettslagets hovedkommunikasjonskanal både til styret fra beboerne og motsatt.

På Vibbo vil man også finne nyttig informasjon om sin bolig, man har mulighet til å kontakte styret, oppslag med viktig informasjon om borettslaget og man har også mulighet til å dele innlegg med andre beboere.

Vibbo fungerer som en komplett beboerportal hvor det skal være enkelt å finne frem til alt du trenger å vite om borettslaget.

Beboerne oppfordres til å følge med på Vibbo for å holde seg oppdatert da det kan være viktig informasjon som sendes ut.

## 17. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen. Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på Vibbo.

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.

Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

Noter at dersom leiligheten er utleid, er det en forutsetning at andelseier først registrerer leietakernes kontaktinformasjon i Vibbo.

## 18. NÆRINGSLOKALET

Næringslokalet med tilhørende kjellerlokaler er også omfattet av husordensreglene i Teisenløkka Borettslag, og brukere og leietakere av lokalene plikter å følge disse.

Det gjelder de samme reglene for ro og støyende arbeider i næringslokalet som for resten av eiendommen. Brannfarlige kjemikalier, væsker og gasser må oppbevares i brannsikkert skap. Det er ikke lov til å oppbevare propan eller andre gasser under trykk i kjeller.

Næringslokalene er beregnet for næringsvirksomhet. Lokalet skal brukes til næringsvirksomhet som beskrevet i leiekontrakt. Endring av næringsaktivitet eller aktivitet som avviker vesentlig fra den beskrevet i kontrakt, må avklares med eier av eiendommen på forhånd. Det er ikke lov til å overnatte eller bruke disse til noen form for beboelse.

## 19. DUGNADSKOMPENSASJON

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.

Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad, bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato, bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver samme dag eller etter endt dugnad.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Teisenløkka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266643

Møtet ble avholdt 29. mai kl. 18:30, Fellesrommet i kjelleren - Teisenveien 41 a.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Forretningsfører v/Erik Braathen stiller som møteleder

Forslag til vedtak:

Erik Braathen er valgt

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Erik Braathen velges som protokollfører. Lars Espesgard velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 6. Fastsettelse av honorarer

- a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000. Benkeforslag kr 200 000.
- b) Godtgjørelse for valgkomiteen satt til kr 10 000.

### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å vedta honorering av styret med kr 260 000 og valgkomiteen med kr 10 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

✓ Vedtatt. Kr 260 000 ble vedtatt med overveldende flertall mot 1 stemme

## 7. Endring av husordensreglene pkt. 2 - Brannforskrifter

Skrivefeil i punkt 2 avsnitt 4 "grannvegg" i husordensreglene. Endres til brannvegg.

### Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 2 endres

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 8. Endring av husordensreglene pkt. 7 - TV og internett

Gammel tekst:

TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Telia om signalleveransene for TV og for internett. Inkludert i felleskostnadene følger det med en standard TV pakke hvor man kan velge kanaler ut ifra et gitt utvalg og en data linje med 10m/bit hastighet. Dersom du ønsker høyere kapasitet, eller raskere internetthastighet kan du bestille og etablere det på egen regning ved å ta kontakt med Telia.

Ny tekst:

7. TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Global Connect, tidligere kjent som Home-Net. Inkludert i avtalen er kun tilgang til å opprette eget abonnement. Det vil si at hver enkelt beboer må opprette sitt eget abonnement og velger hastighet på internett og eventuelle TV-pakker. Endringer i pakken gjør beboere selv på minside.globalconnect.no.

**Forslag til vedtak:**

Husordensreglene punkt 7 endres

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme

## 9. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest. Alle beboere i borettslaget har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassene, og parkering er organisert gjennom UNUM-systemet til Vestpark. UNUM er en app- og web-løsning som gjør det mulig å registrere eget i tillegg til gjesters kjøretøy. Alle biler som er parkert på borettslagets parkeringsplass skal til enhver tid være registrert i UNUM. <https://unum.vestpark.no/>, se også Google Play eller App-Store for nedlastning av app.

De syv parkeringsplassene nærmest inngangen til høyblokka er reservert til de som betaler for private parkeringsplasser, og er merket med egne skilt. Det er ikke tillatt å bruke disse uten gyldig avtale med styret, selv om parkeringsplassene står ledige.

Gjesteparkering i borettslaget er gyldig i 72 timer, og gjesteparkering er deretter ikke mulig før det har gått 48 timer. Denne løsningen er etablert for å unngå at gjesteparkeringen blir utnyttet av beboere.

Motorsykler og mopeder er unntatt registrering i UNUM, og skal parkeres på den reserverte MC-parkeringen utenfor næringslokalet. Det er ikke tillatt å parkere tråsykler, el-sykler, sparkesykler eller lignende på det overnevnte området som er satt av til MC-parkering. Det er begrenset plass på dette arealet, og det er forbeholdt beboere som trenger parkering av sin motorsykkel eller moped.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via [www.portal.charge365.no](http://www.portal.charge365.no) og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det &#39;&#39;plug and play&#39;&#39;. Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret. Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I tillegg til det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilstede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle

klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet. Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plasshensyn.

**Forslag til vedtak:**

Husordensreglene punkt 14 endres

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

## 10. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)

Grunnet problematikken med at biler blir stående urørt, punktert og ikke blir flyttet når styret melder fra om dette, samt at det sjeldent er plasser ledig på kvelden, ser styret på ulike alternative løsninger på dette problemet.

### Alternativ 1:

Alle leiligheter som ønsker å ha tilgang til å parkere bilen på borettslagets grunn, må betale en symbolsk sum f.eks kr 50 pr mnd (kr 600 i året for å ha mulighet til å parkere bilen sin). Det vil da være behov for å kontakte styret og melde fra om at man ønsker tilgang med reg.nummer. Hvis det er en kostnad knyttet til å parkere vil man trolig få bukt med problemet.

#### Fordeler:

- Borettslaget vil på denne måten også kunne få inn penger kun fra faste brukere av parkeringsplassen, til videre vedlikehold. De seksjoner som ikke bruker, sliter eller behøver p plass vil altså kunne slippe denne kostanden.
- En barriere og tiltak for å sette en bil på plassen som ikke brukes.
- Parkeringsavtalen vår vil automatisk ilegge bøter og taue bort biler som ikke er i tråd med reglene, dermed krever ikke denne løsningen tid av styret.

#### Ulemper:

- Alle som i dag har bil blir nødt til å betale en symbolsk sum, noe en ikke har trengt tidligere.

### Alternativ 2:

Gebyr og borttauing uten varsel av biler som ikke blir brukt eller som åpenbart ikke er kjørbare. Viderefakturerer av kostnadene til eier av bilen, samt utestengning til parkeringsområdet vårt.

#### Fordeler:

- Ingen ekstra kostnad for brukere eller andelseiere innledningsvis.

#### Ulemper:

- Kan være vanskelig og tidkrevende få tilbake kostnadene for borttauing og ilegge bøter.
- Denne løsningen vil kreve både tid og oppfølging av styret.

### Styrets innstilling

Styret ønsker Alternativ 1 innført.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Alternativ 1 vedtas

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Alternativ 2 vedtas

- ✓ Vedtatt. Først ble det vedtatt med 8 mot 7 stemmer å endre husordensreglene. Deretter ble alternativ 2 vedtatt med 12 mot 5 stemmer

### 11. Endring av husordensreglene pkt. 17 - Navneskilt og ringeklokker

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen. Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på Vibbo.

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.

Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

Noter at dersom leiligheten er utleid, er det en forutsetning at andelseier først registrerer leietakernes kontaktinformasjon i Vibbo.

#### Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 17 endres

- ✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

### 12. Tilføring nytt pkt. 19 i husordensreglene - Dugnadskompensasjon

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.

Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato, bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver samme dag eller etter endt dugnad.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker saken godkjent og innført av generalforsamlingen

#### Forslag til vedtak:

Nytt punkt 19 i husordensreglene legges til

- ✓ Vedtatt. Vedtatt mot 1 stemme

### 13. Valg av tillitsvalgte



Hvis noen kunne tenke seg å tre inn som styremedlem eller vara, ta kontakt med styret på Vibbo.

Vara medlem skal kunne tre inn i styret ved bortfall av et styremedlem.

### **Innstilling**

Håper noen har interesse og ønske om å kunne bidra som enten styremedlem med kompetanse innenfor tekniske installasjoner eller IT.

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Magnus Kragseth

Følgende stilte til valg:

Velges på generalforsamling

Magnus Kragseth

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lars Espegard

Daniel Søvik

Følgende stilte til valg:

Lars Espegard

Daniel Søvik

## **14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Vedkommende må være OBOS-medlem for å være valgbar.

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Snorre Strandal Muren

Følgende stilte til valg:

Snorre Strandal Muren

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Daniel Søvik

Følgende stilte til valg:

Daniel Søvik

## **15. Valg av valgkomité**

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

### **Valgkomitémedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lars Epegard

Klaus Hanssen

Følgende stilte til valg:

Lars Epegard

Klaus Hanssen

Møtet hevet kl. 19:50

Protokollen godkjent av undertegnede:

Erik Braathen /s/  
Møteleder

Lars Epegard /s/  
Protokollvitne

# VEDTEKTER

for Teisenløkka borettslag org nr 950 266 643  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006  
med endringer 4. juni 2008, 6. juni 2013, 26. mai 2020, 7. juni 2022 og 25. mai 2023.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) Utover det som er nedfelt i 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske andelseiere.

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen (kjøperen) 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 pkt. 2 i disse vedtektene.

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk (tidligere framleie)**

### **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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)**

(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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,



- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

#### **4-4 Laderett**

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

### **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, sikringskap 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, sikrings-skap 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 eksplosjons-farlige 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.

(9) Beboer må etter gjeldende praksis dekke forsikringsselskapets egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

## **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 (tidligere husleie) og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)**

(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 (utkastelse)**

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 tvangsfullbyrdslovens 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 minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og 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 forretningsfører 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**



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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 199

Teisenløkka Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Teisenløkka Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:30, Fellesrommet i kjelleren - Teisenveien 41 a.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene pkt. 2 - Brannforskrifter
8. Endring av husordensreglene pkt. 7 - TV og internett
9. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten
10. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)
11. Endring av husordensreglene pkt. 17 - Navneskilt og ringeklokker
12. Tilføring nytt pkt. 19 i husordensreglene - Dugnadskompensasjon
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Teisenløkka Borettslag**

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Forretningsfører v/Erik Braathen stiller som møteleder

**Forslag til vedtak**

Erik Braathen er valgt

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Erik Braathen valgt som protokollfører. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

---

Sak 4

## **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 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

**Vedlegg**

1. 0199 Årsm 2023.pdf

---

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

b) Godtgjørelse for valgkomiteen satt til kr 10 000.

**Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamlingen om å vedta honorering av styret med kr 260 000 og valgkomiteen med kr 10 000.



#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

---

#### **Sak 7**

### **Endring av husordensreglene pkt. 2 - Brannforskrifter**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Skrivefeil i punkt 2 avsnitt 4 "grannvegg" i husordensreglene. Endres til brannvegg.

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene punkt 2 endres

---

#### **Sak 8**

### **Endring av husordensreglene pkt. 7 - TV og internett**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Gammel tekst:**

TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Telia om signalleveransene for TV og for internett. Inkludert i felleskostnadene følger det med en standard TV pakke hvor man kan velge kanaler ut ifra et gitt utvalg og en data linje med 10m/bit hastighet. Dersom du ønsker høyere kapasitet, eller raskere internetthastighet kan du bestille og etablere det på egen regning ved å ta kontakt med Telia.

#### **Ny tekst:**

7. TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Global Connect, tidligere kjent som Home-Net. Inkludert i avtalen er kun tilgang til å opprette eget abonnement. Det vil si at hver enkelt beboer må opprette sitt eget abonnement og velger hastighet på internett og eventuelle TV-pakker. Endringer i pakken gjør beboere selv på [minside.globalconnect.no](https://minside.globalconnect.no).

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene punkt 7 endres

---

#### **Sak 9**

### **Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest. Alle beboere i borettslaget har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassene, og parkering er organisert gjennom UNUM-systemet til Vestpark. UNUM er en app- og web-løsning som gjør det mulig å registrere eget i tillegg til gjesters kjøretøy. Alle biler som er parkert på borettslagets parkeringsplass skal til enhver tid være registrert i UNUM. <https://unum.vestpark.no/>, se også Google Play eller App-Store for nedlastning av app.

De syv parkeringsplassene nærmest inngangen til høyblokka er reservert til de som betaler for private parkeringsplasser, og er merket med egne skilt. Det er ikke tillatt å bruke disse uten gyldig avtale med styret, selv om parkeringsplassene står ledige.

Gjesteparkering i borettslaget er gyldig i 72 timer, og gjesteparkering er deretter ikke mulig før det har gått 48 timer. Denne løsningen er etablert for å unngå at gjesteparkeringen blir utnyttet av beboere.

Motorsykler og mopeder er unntatt registrering i UNUM, og skal parkeres på den reserverte MC-parkeringen utenfor næringslokalet. Det er ikke tillatt å parkere tråsykler, el-sykler, sparkesykler eller lignende på det overnevnte området som er satt av til MC-parkering. Det er begrenset plass på dette arealet, og det er forbeholdt beboere som trenger parkering av sin motorsykkel eller moped.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via [www.portal.charge365.no](http://www.portal.charge365.no) og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det &#39;&#39;plug and play&#39;&#39;. Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret. Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilstede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet. Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plasshensyn.

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene punkt 14 endres

## **Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)**

### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Grunnet problematikken med at biler blir stående urørt, punktert og ikke blir flyttet når styret melder fra om dette, samt at det sjeldent er plasser ledig på kvelden, ser styret på ulike alternative løsninger på dette problemet.

### **Alternativ 1:**

Alle leiligheter som ønsker å ha tilgang til å parkere bilen på borettslagets grunn, må betale en symbolsk sum f.eks kr 50 pr mnd (kr 600 i året for å ha mulighet til å parkere bilen sin). Det vil da være behov for å kontakte styret og melde fra om at man ønsker tilgang med reg.nummer. Hvis det det er en kostnad knyttet til å parkere vil man trolig få bukt med problemet.

### **Fordeler:**

- Borettslaget vil på denne måten også kunne få inn penger kun fra faste brukere av parkeringsplassen, til videre vedlikehold. De seksjoner som ikke bruker, sliter eller behøver p plass vil altså kunne slippe denne kostanden.
- En barriere og tiltak for å sette en bil på plassen som ikke brukes.
- Parkeringsavtalen vår vil automatisk ilegge bøter og taue bort biler som ikke er i tråd med reglene, dermed krever ikke denne løsningen tid av styret.

### **Ulemper:**

- Alle som i dag har bil blir nødt til å betale en symbolsk sum, noe en ikke har trengt tidligere.

### **Alternativ 2:**

Gebyr og borttauing uten varsel av biler som ikke blir brukt eller som åpenbart ikke er kjørbare. Viderefakturerings av kostnadene til eier av bilen, samt utestengning til parkeringsområdet vårt.

### **Fordeler:**

- Ingen ekstra kostnad for brukere eller andelseiere innledningsvis.

### **Ulemper:**

- Kan være vanskelig og tidkrevende få tilbake kostnadene for borttauing og ilegge bøter.
- Denne løsningen vil kreve både tid og oppfølging av styret.

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker Alternativ 1 innført.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)
- Mot Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 vedtas

2. Alternativ 2 vedtas

---

Sak 11

### Endring av husordensreglene pkt. 17 - Navneskilt og ringeklokker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen. Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på Vibbo.

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.

Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

Noter at dersom leiligheten er utleid, er det en forutsetning at andelseier først registrerer leietakernes kontaktinformasjon i Vibbo.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 17 endres

---

Sak 12

### Tilføring nytt pkt. 19 i husordensreglene - Dugnadskompensasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.

Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato, bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver samme dag eller etter endt dugnad.

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker saken godkjent og innført av generalforsamlingen

#### **Forslag til vedtak**

Nytt punkt 19 i husordensreglene legges til

---

Sak 13

### **Valg av tillitsvalgte**

Hvis noen kunne tenke seg å tre inn som styremedlem eller vara, ta kontakt med styret på Vibbo.

Vara medlem skal kunne tre inn i styret ved bortfall av et styremedlem.

#### **Innstilling**

Håper noen har interesse og ønske om å kunne bidra som enten styremedlem med kompetanse innenfor tekniske installasjoner eller IT.

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

##### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

---

Sak 14

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Vedkommende må være OBOS-medlem for å være valgbar.



## Roller og kandidater

### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen
- Styreleder

### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen

---

Sak 15

## Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges på generalforsamlingen
  - Velges på generalforsamlingen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## **GENERELLE OPPLYSNINGER**

Teisenløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266643, ligger i Oslo kommune-Bydel Alna og har adresse Teisenvn. 41 - 43.

Borettslaget består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelsleiligheter.  
Byggearbeidene ble påbegynt 17.8.1959 og første innflytting fant sted 27.3.1961.  
Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 138 / bruksnr. 54 og er på 4 041 m<sup>2</sup>.  
Det er fra 2022 ingen fast ansatte.

Borettslagets hovedformål er etter borettslagsloven å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier andelseierne alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg m.v. i Teisenløkka Borettslag.

Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke denne boligen, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis skal brukes til.

## **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Styreleder                          | Cristian Rodriguez Rivera |
| Nestleder                           | Malin Knap Haagenrud      |
| Styremedlem                         | Joakim Blomberg Ødeby     |
| Styremedlem                         | Snorre Standal Muren      |
| Styremedlem                         | Camilla Margareta Nilsson |
| Varamedlem                          | Mia Milkovic              |
| Valgkomite                          | Metin Øzbek               |
| Delegert OBOS generalforsamling     | Cristian Rodriguez Rivera |
| Varadelegert OBOS generalforsamling | Snorre Standal Muren      |

## **Kontaktinformasjon**

Henvendelser til styret kan skje via Vibbo.

## **Vibbo**

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/teisenlokka>

## **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **STYRETS ARBEID**

### **Styrets arbeid 2023-2024**

Styreperioden har vært preget av stigende renter, økte kostnader fra alle hold samt en lang og kald vinter, noe som har preget oss alle.

### **Styrets hovedfokus for året**

Styret har hatt fokus på å forbedre den finansielle situasjonen ved å redusere kostnader over driften og øke inntektene. Med dette snu den dårlige trenden borettslaget har vært i, de siste årene.

Styret er også sammensatt av mange nye medlemmer utenom et medlem som ble med videre fra det tidligere styret. Dette setter mye press på det nye styret, styremedlemmene har derfor også måttet lære mye på veldig kort tid. Det er normalt ikke ønskelig at så mange av det avtroppende styret byttes ut samtidig, om dette er mulig å unngå.

Det er gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og en HMS-runde i styreperioden. I tillegg har det blitt gått en rekke befaringer med tekniske konsulenter ved en rekke hendelser.

Styret jobber med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Portalen vil over tid utvikle seg og bli et bedre verktøy for både beboere og styret. Det er derfor viktig at alle bruker det rett og kommer med innspill ved mangler.

En problemstilling er at det kan være en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon. Det er derfor viktig at alle følger med på det som blir sendt ut og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (beboere/leietakere).

### **Økning av felleskostnader i styreperioden**

Styret i borettslaget har lenge valgt å ikke øke felleskostnadene. Dette sett sammen med en del andre ting, har ført til at borettslaget har gått med underskudd de siste årene og måttet bruke av kapitalen for å dekke opp.

Styret så viktigheten av å snu denne trenden for å unngå ytterligere belåning. Grunnet den finansielle situasjonen og stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser, styret har derfor måttet øke felleskostnadene for å dekke inn den øvrige prisøkningen.

Det er full forståelse for at beboere føler at dette er vanskelig og føles som veldig mye, men styret har sett det som helt nødvendig for å ha likviditet til å betale løpende kostnader.

### **Utleie av næringsseksjoner**

Borettslaget har et tilhørende lagerlokale som har vært brukt til oppbevaring av tidligere styret. Dette har vi ryddet ut og leies nå ut for 7000kr/mnd. Dette er altså en ny inntektskilde for borettslaget.

I tillegg har vi hoved lokalet utleid til frisørsalong som vi også økte husleien med 10%, som nå betaler 16.500kr/mnd.

### **Fremleie av seksjon og seksjonseiers ansvar**

Leiligheter i et OBOS-borettslag er ikke tiltenkt fremleie. Dermed følger det et sett regler dersom man skulle finne det nødvendig å leie ut i perioder.

For mer informasjon se tilhørende tema i vibbo.

Styret har blitt oppmerksom på at tidligere styrer og OBOS ikke har klart å følge opp utleie i borettslaget. Dette har ført til at spesielt styreleder har måttet bruke mye tid på saker som angår dette. Styret vil derfor rette mer fokus på dette fremover for å rydde opp og rette slik at vi ikke er i konflikt med reglene. Styret vil derfor avslå søknader som ikke er i henhold til reglene for utleie.

Styret vil be OBOS om hjelp for å få kontroll på denne saken gjennom neste styreperiode.

Det er tydelige brudd på forventninger mellom borettslagets styre og andelseiere/leietakere på flere punkter. Det være seg drift av utleie, generell oppførsel eller hva seksjonseier er ansvarlig for å følge opp og påse i egen seksjon. Dette er noe styret vil understreke bedre gjennom neste styreperiode og rydde opp i disse sakene.

### **Uønsket adferd fra enkelte beboere**

Det er viktig at alle følger både vedtekter og husordensregler. De fungerer som et minimumskrav til den enkelte beboer/eier slik en ikke skal være til bry for de rundt seg. Viktigheten av å følge disse kan ikke understrekes. Brudd på disse vil medføre klage og gebyr.

### **Spesielle episoder som har oppstått i styreperioden**

- Kast av søppel og annet i felles og utearealer: Vi har stasjoner for sortering av avfall, bruk disse eller lever avfallet på gjenvinningsstasjon.
- Urinering i oppgangen og vaskeri: Dette har vært et problem som har gjentatt seg flere ganger og noe vi har måttet leie inn tjenester for å rydde opp i. Det lite hyggelig å finne fellesarealer slik og fører til en unødig kostnad.
- Røyking og oppsamling av sneiper: Det er flere beboere som velger å ikke etterlate fellesarealer slik de fant det, noe som fører til at vaktmester må bruke tid på å rydde etter dem.
- Parkering i konflikt med regler både på forsiden og baksiden av bygget.

### **Boder**

Borettslaget har 24 boder til utleie fordelt i høyblokka 12 etasjer, to boder i hver etasje. Dette administrerer styret. I "Vibbo" appen finner dere oversikt over hva av boder som finnes tilgjengelig og det er mulighet for å stille seg i kø for å leie disse.

### **Vår- og høstdugnad**

Det er et mål for styret at flest mulig bidrar ved dugnad. Vi har i 2023 hatt en vår og høst dugnad. Dette er en flott mulighet for alle beboere i borettslaget til å være med på ivaretagelse av felles eie og holde det pent og rent i felleskap. I tillegg er det veldig positivt naboer møter hverandre og blir kjent.

Vi har en prioriteringsliste på hva vi må få gjort, men hvis flere stiller - desto mere får vi gjort. Det er ca. 6 - 25 beboere som stilt til dugnad, eksklusive styret i 2023, så her er et forbedringspotensial.

Arbeid utført på dugnad:

Hagearbeid, søppelplukking, (vi håper at det blir mindre av sneiper på gårdsplass og plen).

Vask av soner både utvendig/ innvendig samt kontaktpunkter, vask av vaskerommet, lage i stand pergola for sesongen. Gjennomgang av postkasser

Vi skulle gjerne hatt en egen hagegruppe. Om du skulle være interessert ta kontakt med styret.

Beboer må komme med innspill om hva vi bør bruke tid på. Hvis flere stiller opp så kan vi lage ytterligere oppgaver.

### **Fiber og overgang til GlobalConnect (Homenet)**

Beslutningen om å gå over til fibernett fra HomeNet/Globalconnect er et prosjekt som ble godkjent av det tidligere styret og gjennomført av det sittende styret. Denne løsningen skal både være kostnadsbesparende og gi hver enkelt beboer muligheten til å styre hva de ønsker av TV-kanaler og internett-hastigheter, og dermed kunne styre kostnadene for dette selv.

Installatørene har ikke klart å komme inn i alle leiligheter og det gjenstår dermed noen seksjoner før dette prosjektet kan anses avsluttet. Styret vil følge opp denne saken ved å varsle og sende ut klager/gebyrer til de seksjoner det gjelder og sørge for at dette gjennomføres så fort som mulig.

### **Røykvarslere**

Det ble gjennomgått en kontroll av brannsentral og varslingsanlegget. Der fikk vi noen påpekninger som styret vil utbedre.

### **Problemer med ytterdør høyblokka**

Styret har fått inn flere henvendelser om at beboere ikke kommer seg inn i oppgangen. Årsaken til at dette har oppstått er grunnet den kalde vinteren og slitte deler i låskassen. Forskjellige deler inkludert dørlåsen ble dermed byttet ut.

### **Bergvarmesentralen, radiatorer og vedlikehold**

Bergvarmesentralen har ikke fungert optimalt, noe styret har brukt mye tid på å få i orden.

Vi har måttet bytte flere magnetventiler og utføre kontroll av anlegget. Dette vil ta tid å få i orden, men vil være besparende over tid.

I tillegg har vi både hatt lekkasjer i seksjoner og næringsbygg som har bydd på problemer mht. varmen og fyllingsgraden. Dette har dessverre påvirket alle seksjoner.

Lekkasjen i næringsbygget har ført til at vi har måttet bytte ut enkelte radiatorer i seksjonen, som har ført til en uventet kostnad.

Flere beboere har hatt problemer med varmen i seksjonen, majoriteten av årsakene til dette har vært grunnet defekte termostater og tette ventiler.

Termostater kan seksjonseier bytte ut selv.

Ventilene tetter seg grunnet urent vann strømmer inn i radiatoren.

Styret ønsker derfor å installere en magnetstav og bytte ut alle ventiler samt gjøre en rens av systemet. På denne måten kommer vi kostnadene i forkjøpet og hindrer forhåpentligvis at det blir like mange besøk fra rørlegger neste vinter.

### **Ureglementerte postkasseskilt**

Postkassene skal se ryddig, fine og like ut.

Det er derfor viktig at alle fører samme postkasseskilt og at man ikke klistrer lapper på postkassen frem til man får det nye postkasseskiltet sitt.

Vi ber derfor alle andelseiere om å følge retningslinjene gitt i temaet i vibbo "postkasser og skilt". Styret vil avvente til etter årsmøtet med å sende ut klager og purre opp utbedring, slik at alle får litt tid på seg til å rette opp i forholdet.

Ønsker man ikke reklame, kan lapp om "Neitakk til reklame" festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten. Reklamen skal selvsagt kastes av den enkelte i papp og papir avfallet.



## **Vibbo**

Vibbo er borettslagets informasjonsplattform hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon ligger. Å registrere seg i Vibbo er en forutsetning for å bo i borettslaget.

Iht. husordensreglene er den enkelte andelseier ansvarlig for å sørge for at også leietakere registrerer seg i Vibbo.

Styret opplever at mange andelseiere inviterer leietakere, men ikke verifiserer at de faktisk registrerer seg med kontaktopplysninger eller at de godtar invitasjonen i vibbo før leietaker flytter inn. Leietaker vil da bli liggende i et venteregister inntil så skjer.

Styret vil følge opp dette tettere, for å sørge for at leietakere registrerer seg. Om de ikke gjør det får de heller ikke tilgang til viktig informasjon.

Styret anbefaler derfor at utleier stiller krav til leietakere i husleiekontrakten at de registrerer seg i Vibbo, så kommer ikke dette som noen overraskelse.

All kontakt med styret skal skje via "Temaer i Vibbo".

Det er i andelseiers og beboers interesse å bruke riktig tema slik at henvendelsen havner hos ansvarlig styremedlem. Det reduserer respons- og behandlingstid.

Ved flere spørsmål, send flere henvendelser.

## **Økonomi og handlingsplan**

Sameiet har hatt enkelte uventede kostnader i styreperioden, men vi har tro på at vi har begrenset de økonomiske tapene såpass og dermed sikret oss i å gå i overskudd på driften. På årsmøtet er det tenkt å gå grundig gjennom viktige deler av regnskapet, slik at alle både forstår og kan følge videre utvikling av likviditeten i borettslaget.

Neste styreperiode er hovedfokuset på å redusere kostnader gjennom fornuftig drift samt få en god oversikt på hvilket drift og vedlikehold som står for tur og øremerke "sparing" til disse prosjektene.

En annen sak styret følger med på er utviklingen i EU's energi krav frem mot 2030. Hvor strengt dette ender opp med å bli og hva dette betyr for oss.

## **Prosjekter ønsker gjennomført i neste styreperiode**

- VVS - Bytte av ventiler i alle radiatorer, montering av magnetstav.
- Skadedyr/bananflue problematikk.
- Vurdering av tilstand på balkonger.

## **Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men må vurderes oppimot økonomi**

- Oppgangene – utskiftning av gulv og male vegger og tak
- Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).
- Ny postkasse løsning.

Mvh Styret i Teisenløkka Borettslag.

## **ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

### **Bruksoverlating/framleie/utleie**

Utleie av leiligheten er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker.

Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Styret foretar fra tid til en annen kontroll for å avdekke ulovlig bruksoverlating.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

For borettslag gis andelseier en rett til korttidsutleie i inntil 30 dager pr. kalender-år.

Forholdet må søkes om til styret på e-post: [teisenlokka@styrommet.no](mailto:teisenlokka@styrommet.no)

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Trygg Forsikring AS med polisenummer 6598312. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier **MÅ** selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Forkjøpsrett**

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2002 Nye entredører og nye hovedtavler.
- 2003 Nye postkasser, montert rullestolheis, ny brannsentral og oppsetting av detektorer.
- 2005 Full vindusutskifting.
- 2006 Tørropplegg for brannvesenet. Deler av dreneringen rundt høyblokka utbedret.
- 2007 Omlegging av tak, asbestsanering og rehabilitering av heiser.
- 2008 Tilfluktsrom ombygget til fellesrom.
- 2010 Nye brannslukningsapparat og røykvarslere.
- 2011 Oppgradering og utvidelse av overvåkningsanlegget.
- 2013 Betongrehabilitering av brann-/luftebalkonger i høyblokka og balkonger i lavblokka.
- 2014 Totalutskifting av heisene og heistekniske anlegget i høyblokka.
- 2015 Ny styringsautomatikk i fyrrommet. Ferdigstilt i 2015.
- 2015 Oppussing og totalrehabilitering av fyrrommet. Påbegynt i 2015, ferdig 2016.
- 2016 Etablering av bergvarmeanlegg for fyring og varmtvann.
- 2017 Nytt system for reservasjon av vasketid/betaling av vask. To nye vaskemaskiner.
- 2018 Oppgradering av VVS med nye bad. Oppgradering av det elektriske anlegget med økt kapasitet tilpasset behovene i 2019.
- 2019 Oppgradering av bunnledningen.
- 2020 Etablering av nedgravde søppelbrønner og nytt callinganlegg.
- 2021 Omgjort en nedgravd restavfalls container til glass og metall avfall. Nytt intelligent kameraovervåkningssystem, i og rundt blokka.
- 21/22 Ladeinfrastruktur for el-biler. Ny beholder og filtreringssystem (fyrrommet).
- 2022 Ny brannvarslingssentral. Etablering av flere parkeringsplasser (gårdsplassen bak).
- 22/23 Oppgradering og renovering av grillplassen (gårdsplassen bak). Kontroll av brannslokningsapparater.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnadene fra august som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes mindre til *Drift og vedlikehold* og *Andre driftskostnader*.

*Finanskostnader* er høyere enn budsjettet og skyldes økt rente.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital slik at udekket tap reduseres.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

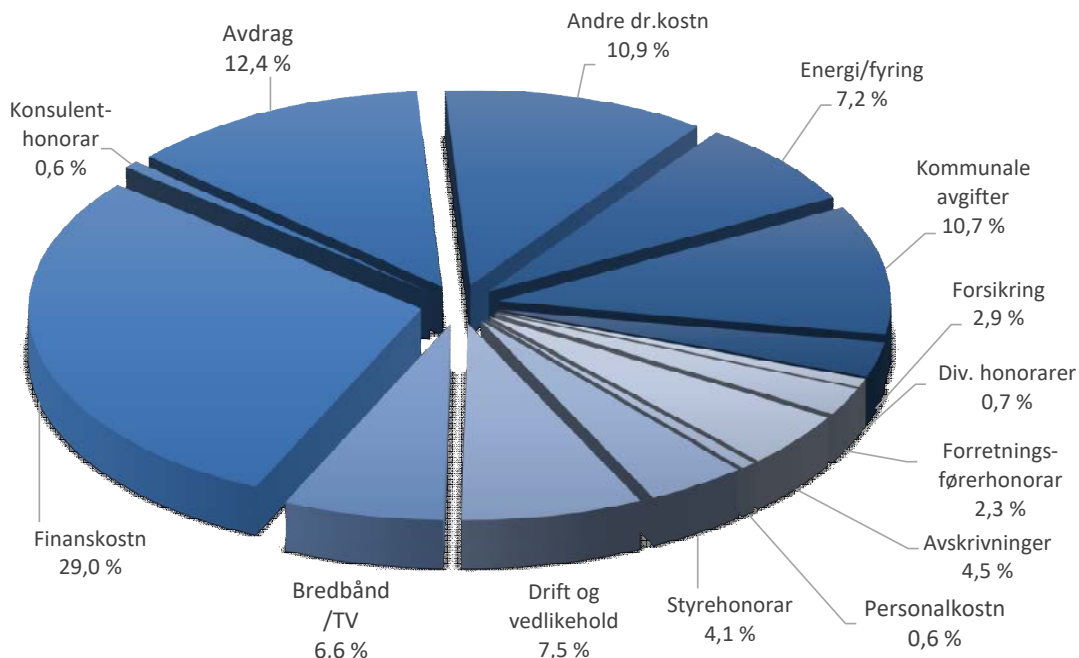
### Disponible midler

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Disponible midler bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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. I 2023 økte de disponible midlene, i motsetning til 2022 hvor de ble redusert.

### Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader + avdrag i 2023 fremstilt grafisk og gir en beskrivelse på hva felleskostnadene (husleien brukes til). F.eks. gikk over 40 % til renter og avdrag på borettslagets felleslån i fjor.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det i budsjettet beregnet midler til ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning av vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjon med 8 % og feiegebyret med 145 %.

Evt. eiendomsskatt følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye, men strømsøtten er videreført også i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er også flere som anskaffer el-bil, noe som øker vårt strømforbruk.

Pga. usikkerhet omkring pris og forbruk, har vi budsjettert med samme tall som i 2023.

### **Forsikring**

Forsikringspremien vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.

Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper som indekssendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, individuell endring pga. egen skadestatistikk, mv. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 20 %.

### **Lån**

Borettslaget har pr. 31.12.2023 totalt tre lån:

- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,49 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2044.
- Lån i OBOS banken er gitt som et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,49 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2036.
- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,49 %. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2058.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader som indekssreguleres med 5 % fra juni 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisenløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember

2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. **Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>1 423 483</b> | <b>2 234 808</b> | <b>1 423 483</b> | <b>1 865 054</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 1 015 140        | 286 827          | 177 000          | 1 018 000        |
| Tilbakeføring av avskrivning 14      | 267 600          | 247 473          | 250 000          | 270 000          |
| Fradrag kjøpesum anl.midler 14       | -100 630         | -386 874         | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 17  | -737 856         | -958 129         | -834 000         | -683 000         |
| Innsk. øremerk. bankkto              | -2 684           | -623             | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>441 571</b>   | <b>-811 325</b>  | <b>-407 000</b>  | <b>605 000</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>1 865 053</b> | <b>1 423 483</b> | <b>1 106 483</b> | <b>2 470 054</b> |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 2 319 148        | 1 682 887        |
| Kortsiktig gjeld                  | -454 095         | -259 404         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>1 865 053</b> | <b>1 423 483</b> |

**RESULTATREGNSKAP**

|                                     | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNT EKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 6 029 272         | 5 631 660         | 5 800 000         | 6 533 000         |
| Ladeinntekter el-bil                |      | 2 054             | 5 547             | 5 000             | 5 000             |
| Andre inntekter                     | 3    | 147 854           | 156 646           | 135 000           | 30 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNT EKTER</b>         |      | <b>6 179 180</b>  | <b>5 793 853</b>  | <b>5 940 000</b>  | <b>6 568 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -35 955           | -104 060          | -35 000           | -35 000           |
| Styrehonorar                        | 5    | -245 000          | -240 000          | -245 000          | -260 000          |
| Avskrivninger                       | 14   | -267 600          | -247 473          | -250 000          | -270 000          |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -10 500           | -10 000           | -10 000           | -11 000           |
| Andre honorarer                     |      | -10 000           | -50 000           | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar             |      | -134 470          | -129 050          | -135 000          | -141 000          |
| Konsulenthonorar                    | 7    | -36 886           | -235 858          | -25 000           | -25 000           |
| Kontingenter                        |      | -23 200           | -23 200           | -23 000           | -23 000           |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -445 218          | -996 171          | -900 000          | -600 000          |
| Forsikringer                        |      | -169 516          | -154 879          | -170 000          | -220 000          |
| Kommunale avgifter                  | 10   | -633 355          | -531 042          | -600 000          | -725 000          |
| Energi/fyring                       |      | -427 920          | -553 258          | -600 000          | -550 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -393 152          | -384 450          | -370 000          | 0                 |
| Andre driftskostnader               | 9    | -645 073          | -879 097          | -900 000          | -700 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-3 477 845</b> | <b>-4 538 537</b> | <b>-4 273 000</b> | <b>-3 570 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>2 701 335</b>  | <b>1 255 316</b>  | <b>1 667 000</b>  | <b>2 998 000</b>  |
| <b>FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 11   | 38 201            | 12 536            | 10 000            | 20 000            |
| Finanskostnader                     | 12   | -1 724 396        | -981 025          | -1 500 000        | -2 000 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-1 686 195</b> | <b>-968 489</b>   | <b>-1 490 000</b> | <b>-1 980 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>1 015 140</b>  | <b>286 827</b>    | <b>177 000</b>    | <b>1 018 000</b>  |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 1 015 140         | 286 827           |                   |                   |

**BALANSE**

|                                 | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER:</b>               |             |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |             |                    |                    |
| Bygninger                       | 13          | 13 138 664         | 13 138 664         |
| Tomt                            |             | 172 341            | 172 341            |
| Andre varige driftsmidler       | 14          | 822 923            | 989 894            |
| Miljøbankkonto, øremerket       |             | 76 785             | 124 985            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |             | <b>14 210 713</b>  | <b>14 425 884</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |             |                    |                    |
| Kundefordringer                 |             | 980                | 36 005             |
| Forskuddsbetalte kostnader      |             | 0                  | 109 182            |
| Andre kortsiktige fordringer    | 15          | 15 151             | 0                  |
| Driftskonto OBOS-banken         |             | 713 705            | 479 336            |
| Driftskonto OBOS-banken II      |             | 0                  | 0                  |
| Sparekonto OBOS-banken          |             | 1 589 313          | 1 058 365          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |             | <b>2 319 148</b>   | <b>1 682 887</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |             | <b>16 529 861</b>  | <b>16 108 770</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL:</b>             |             |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 116 * 100  |             | 11 600             | 11 600             |
| Udekket tap                     | 16          | -20 697 874        | -21 713 014        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |             | <b>-20 686 274</b> | <b>-21 701 414</b> |
| <b>GJELD:</b>                   |             |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |             |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 17          | 36 134 963         | 36 872 819         |
| Borettsinnskudd                 | 18          | 553 600            | 553 600            |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 19          | 73 478             | 124 362            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>36 762 041</b>  | <b>37 550 781</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |             | 222 110            | 244 905            |
| Skyldige offentlige avgifter    |             | 0                  | 840                |
| Påløpte renter                  |             | 174 184            | 7 840              |
| Påløpte avdrag                  |             | 57 801             | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 0                  | 5 819              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>454 095</b>     | <b>259 404</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>16 529 861</b>  | <b>16 108 770</b>  |
| Pantstillelse                   | 20          | 49 094 300         | 49 094 300         |
| Garantiansvar                   |             | 0                  | 0                  |

Oslo, 22.4.2024  
Styret i Teisenlokka Borettslag

Cristian Rodriguez Rivera /s/ Malin Knap Haagenrud /s/ Joakim Blomberg Ødeby /s/

Snorre Standal Muren /s/ Camilla Margareta Nilsson /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Felleskostnader   | 5 050 230 |
| Nytt bad          | 518 000   |
| Forretningslokale | 198 000   |
| Gangvask          | 194 400   |
| Ekstra bod        | 41 650    |
| Parkering         | 25 500    |
| Renhold           | 4 800     |
| Eiendomsskatt     | 1 192     |

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **6 033 772**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|           |        |
|-----------|--------|
| Parkering | -4 500 |
|-----------|--------|

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **6 029 272**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Vaskeriinntekter                        | 39 524  |
| Leie av ekstra bod (manuell innkreving) | 3 500   |
| OBOS miljømidler, tilskudd uteplass     | 100 630 |
| Nettinnbetalinger                       | 500     |
| Nøkler                                  | 3 700   |

**SUM ANDRE INNTEKTER** **147 854**



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -35 955        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-35 955</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 245 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 414, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Heiskonsulenten, heiskontroll                      | -11 491        |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester     | -13 063        |
| Arbeidstilsynet, bruksendring utleielokale         | -2 110         |
| Plan- og bygningsetaten, bruksendring utleielokale | -10 222        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                        | <b>-36 886</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -52 132         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -60 943         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -29 138         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -256 981        |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -8 258          |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -16 011         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 126          |
| Egenandel forsikring                 | -8 000          |
| Kostnader dugnader                   | -6 629          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-445 218</b> |

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -4 048          |
| Driftsmateriell                  | -636            |
| Vaktmestertjenester              | -192 867        |
| Vakthold                         | -111 405        |
| Renhold korridorer og trapper    | -300 197        |
| Snørydding                       | -13 375         |
| Gressklipping                    | -4 813          |
| Andre fremmede tjenester         | -3 301          |
| Kontor- og datarekvisita         | -4 541          |
| Trykksaker                       | -3 318          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -3 414          |
| Andre kontorkostnader            | -187            |
| Porto                            | -20             |
| Bank- og kortgebyr               | -2 950          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-645 073</b> |

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -351 835        |
| Feieavgift                    | -128            |
| Renovasjonsavgift             | -281 392        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-633 355</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 416         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 33 632        |
| Andre renteinntekter                | 1 153         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>38 201</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -467 363          |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -110 722          |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 146 311        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-1 724 396</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1961 | 3 086 800         |
| Tilgang 1989 (fasade)    | 7 311 500         |
| Tilgang 2020 (bad)       | 2 740 364         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>13 138 664</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.138/bnr.54. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                 |                 |         |
|---------------------------------|-----------------|---------|
| Traktor m/utstyr, tilgang 2009  | 105 000         |         |
| Avskrevet tidligere             | -104 999        |         |
| Avskrevet i år                  | -1              | 0       |
| Avfallsanlegg, tilgang 2020     | 1 110 481       |         |
| Tilgang 2022                    | 68 750          |         |
| Avskrevet tidligere             | -498 837        |         |
| Avskrevet i år                  | -170 099        | 510 295 |
| Ladebokser el-bil, tilgang 2022 | 86 874          |         |
| Avskrevet tidligere             | -17 375         |         |
| Avskrevet i år                  | -17 375         | 52 124  |
| Parkeringsplass, tilgang 2022   | 300 000         |         |
| Avskrevet tidligere             | -60 000         |         |
| Avskrevet i år                  | -60 000         | 180 000 |
| Uteplass, tilgang 2023          | 100 630         |         |
| Avskrevet i år                  | -20 126         | 80 504  |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>  | <b>822 923</b>  |         |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>  | <b>-267 600</b> |         |

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Avsatt vaskeri 4.kvartal                | 15 151        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>15 151</b> |

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,49 %. Løpetiden er 26 år.

|                     |             |            |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2018    | -11 627 432 |            |
| Nedbetalt tidligere | 1 595 665   |            |
| Nedbetalt i år      | 279 401     |            |
|                     |             | -9 752 366 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016    | -3 500 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 1 079 216  |            |
| Nedbetalt i år      | 175 008    |            |
|                     |            | -2 245 776 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2018    | -26 000 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 1 579 732   |             |
| Nedbetalt i år      | 283 447     |             |
|                     |             | -24 136 821 |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-36 134 963</b> |
|------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 1961    | -586 900 |
| Nedbetalt tidligere | 40 700   |
| Økt 2008            | -7 400   |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-553 600</b> |
|----------------------------|-----------------|

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -73 478        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-73 478</b> |

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 553 600           |
| Pantelån        | 36 134 963        |
| Påløpte avdrag  | 57 801            |
| <b>TOTALT</b>   | <b>36 746 364</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 13 138 664        |
| Tomt          | 172 341           |
| <b>TOTALT</b> | <b>13 311 005</b> |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 199 Selskapsnavn: Teisenløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Teisenveien 43  
0666 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oda Øvergård Buvik**Telefon:** 400 18 851  
**E-post:** oda.buvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre