



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 75

TEISEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEISEN VEST 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:

8. april 2025 kl. 17:00, Velferdsrommet Vaskeriet i ABV nr 14..

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.

Annen informasjon

Informasjons sak fra GF 2024 - sak 01: Konklusjonen fra Energikartleggingen
Se vedlegg på konklusjon.

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. Barnevognparkering
8. Skremme bort fugler
9. Utvendig vask balkong
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i TEISEN VEST 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

Anders Thorud 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0075 Teisen Vest Borettslag revisjonsberetning.pdf
 2. Årsregnskap Teisen vest brl 2024.pdf
 3. Styrets arbeid 2024 - åreberetningen.pdf
 4. konklusjon - energikartlegging.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

Barnevognparkering

Forslag fremmet av:

Linda Helen Vasvik Stubbrud

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Per i dag skal barnevogner i borettslaget parkeres i sykkelbod/egen bod grunnet borettslagets vedtekter og husordensregler. Disse bodene ligger bak tung, låst dør med smekklås. Dette gjør hverdagen med småbarn som trenger barnevogn vanskelig. Det er tilnærmet umulig å få låst opp, åpnet, holdt døra åpen og samtidig manøvrert en barnevogn inn døra, samtidig som man holder et barn på armen. Samtidig bor vi i et borettslag som vi opplever ønsker barnefamilier velkommen, ikke minst med tanke på alle flotte lekeplasser borettslaget har lagt til rette for. Kan vi forenkle hverdagen noe for alle som er helt avhengig av å bruke barnevogn flere ganger om dagen også?

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke negative til saken, men støtter ikke forslaget.

Bakgrunnen er at det er vanskelig å finne en løsning som er like rettferdig for alle.

Noen vil ha mulighet til å parkere under trapp og andre ikke - hvis det bor fem barnefamilier i en oppgang så vil det ikke være mulig da man sperrer kjeller dørene.

Parkering under trapp er derfor umulig med borettslaget demografi.

a)

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

- For Barnevognparkering
- Mot Barnevognparkering

b)

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

1. Bygging av barnevognparkering ute. Eventuelt mulighet for å parkere barnevogn under trapp i kjelleren - der det ikke er til hinder for fri ferdsel, og heller ikke går utover brannsikkerhet.
2. Styret vil utrede muligheten for barnevogn- og sykkelparkering ute. Dete blir fremlagt på årsmøtet i 2026.

Sak 8

Skremme bort fugler

Forslag fremmet av:

Pia Stavrum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På våren og sommeren er det ekstremt mange måker som har tilholdssted på tak i ABV.

Mange fugler bærer en rekke bakterier og parasitter, og kan spre smittsomme sykdommer, som for eksempel salmonella, fugleinfluensa og psittakose. Reir og hekkeplasser inneholder ofte lopper, lus, melbille og andre skadeinsekter, som deretter kommer seg videre inn i bygninger.

Fugler som befinner seg på feil steder kan føre til omfattende skader. Takstein, balkonger, skilt, kjøretøy, statuer, solcellepaneler og fasader kan få skader av avføringen deres (som faktisk er etsende), og fuglene er ekstremt aggressive i hekkeperioden. Jeg har selv opplevd å bli angrepet utenfor oppgang 6.

I tillegg er det utrolig sjenerende med måkevræææææl til alle døgnetts tider.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til saken.

Styret vil innhente informasjon og legge ut på Vibbo.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at styret innhenter tilbud fra diverse firmaer som driver med skadedyrskontroll rett etter generalforsamlingen, slik at vi får opp noe så fort som mulig. Måkene er allerede på vei, så dette må gjøres hurtig for å ha effekt i 2025 og framover.

Et kjapt googlesøk viser at blant annet Anticimex, Skadedyrbutikken og Felleskjøpet har utstyr vi kan kjøpe. I tillegg forslår jeg å høre om Obos og Oslo kommune kan bistå eller kommer med tips fra andre borettslag som sliter med samme problem.

Sak 9

Utvendig vask balkong

Forslag fremmet av:

Kristin Bolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremstilling.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og vil innhente pris og forslag til GF 2026.

Forslag til vedtak

Se vedlagte saksfremstilling

Vedlegg

5. sak 9 - utvendig vask av balkong.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Berger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Halat Sophie Askari
- Lars Dahlgren

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Elise Fossum

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth M. Lydersen
- Tim Sebastian Jahnson

Vedlegg

1. 0075 valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Joakim Berger

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nashwan Aziz

Sak 12

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
 - Mirjam Larsson
 - Sigrid Skeie Tjensvoll
-

Styrets årsrapport

Se vedlegg



Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 709 649	5 518 886
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		800 399	3 201 800
Tilbakeføring av avskrivning	16	168 869	176 956
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-56 964
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 879 318	-3 115 858
Innsk. øremerk. bankkto		-23 864	-15 172
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 933 914	190 763
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 775 735	5 709 649

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 601 024	6 329 239
Kortsiktig gjeld	-825 289	-619 590
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 775 735	5 709 649



TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 135 078	21 747 495	23 379 000	25 958 000
Ladeinntekter EL-bil		271 400	253 508	200 000	200 000
Velferdsrom	10	131 550	0	0	0
Andre inntekter	3	853 156	199 742	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		24 391 184	22 200 745	23 779 000	26 358 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 726 166	-1 580 491	-1 655 000	-1 635 000
Styrehonorar	5	-520 000	-460 000	-520 000	-520 000
Avskrivninger	16	-168 869	-176 956	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-22 250	-22 250	-23 000	-24 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-367 675	-349 165	-367 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-269 483	-306 329	-150 000	-150 000
Kontingenter		-93 800	-93 800	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-4 866 885	-2 084 620	-3 875 000	-4 080 000
Forsikringer		-1 741 036	-1 578 428	-1 731 000	-2 077 000
Kommunale avgifter	9	-4 183 451	-3 552 104	-4 165 000	-4 718 120
Andre anlegg	10	-72 213	0	0	0
Energi/fyring		-531 729	-605 177	-530 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 403 296	-2 623 505	-2 361 000	-2 402 000
Andre driftskostnader	11	-2 149 995	-1 866 631	-1 987 000	-2 044 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 116 849	-15 309 456	-17 638 000	-18 839 120
DRIFTSRESULTAT		5 274 335	6 891 289	6 141 000	7 518 880
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	115 206	112 173	0	0
Finanskostnader	13	-4 589 142	-3 801 661	-4 617 000	-4 242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 473 936	-3 689 488	-4 617 000	-4 242 000
ÅRSRESULTAT		800 399	3 201 800	1 524 000	3 276 880
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		800 399	3 201 801		

TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 517 596	49 517 596
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	15	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	16	384 881	553 750
Miljøbankkonto, øremerket		124 659	696 731
SUM ANLEGGSMIDLER		53 336 455	54 077 396
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		45 821	394
Forskuddsbetalte kostnader		992 623	887 251
Andre kortsiktige fordringer	17	26 298	26 094
Driftskonto OBOS-banken		2 274 664	2 636 177
Driftskonto OBOS-banken II		0	22 421
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 300	51 961
Sparekonto OBOS-banken		1 183 318	2 704 940
SUM OMLØPSMIDLER		4 601 024	6 329 239
SUM EIENDELER		57 937 479	60 406 635
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Udekket tap	18	-26 533 363	-27 333 762
SUM EGENKAPITAL		-26 486 563	-27 286 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	81 439 870	84 319 188
Borettsinnskudd	20	2 061 800	2 061 800
Annen langsiktig gjeld	21	14 000	14 000
Avsetning bomiljøtiltak		83 083	679 019
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 598 753	87 074 007



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		366 076	202 496
Skyldige offentlige avgifter	22	139 427	110 710
Påløpte renter		24 699	24 488
Annen kortsiktig gjeld	23	295 088	281 896
SUM KORTSIKTIG GJELD		825 289	619 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 937 479	60 406 635

Pantstillelse	24	102 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Teisen Vest Borettslag

Torodd Johannes Rønning	Trond Erland Nygård	Nana Smith
Jonas Danielsen Virtanen	Nashwan Aziz	

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 864 363
Parkeringsleie	471 092
Leie	414 168
Forretningslokale	240 587
El-bil	234 000
Parkering med strøm	130 650
Diverse	28 462
Strøm fryseboks	12 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 395 397

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-106 898
Forretningslokale	-79 800
Parkering	-45 508
El-bil	-19 213
Parkering med strøm	-8 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 135 078

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	696 731
Nøkler	4 860
Skilt	3 700
Viderefakturerings - plukking av søppel	3 000
Snøbryting - Garasjeselskapet Teisen Vest SA	6 870
Tomteleie - Garasjeselskapet Teisen Vest SA	34 870
Tilskudd fra Enova	103 125
SUM ANDRE INNTEKTER	853 156

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 076 206
Overtid	-136 015
Påløpte feriepenger	-159 172
Fri bolig	-46 440
Naturallytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-279 691
Pensjonskostnader innskudd	-31 002
AFP-pensjon	-14 788
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Bedriftshelsetjeneste	-17 353
Arbeidsklær	-11 174
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 726 166

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 520 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 997, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-46 125
OBOS Prosjekt AS	-187 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 858
SUM KONSULENTHONORAR	-269 483

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Entreprenørbedrift AS	-1 444 052
Viderefakturert byggekostnader	731 156
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-712 897
Drift/vedlikehold bygninger	-1 687 556
Drift/vedlikehold VVS	-1 355 828
Drift/vedlikehold elektro	-435 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-566 130
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 810
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 703
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 225
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 866 885

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 764 809
Feieavgift	-64 464
Renovasjonsavgift	-1 354 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 183 451

NOTE: 10
VELFERDSROM

INNETEKTER VELFERDSROM	
Leieinntekter	131 550
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	131 550
KOSTNADER VELFERDSROM	
Drift/vedl.hold	-16 300
Administrasjon	-14 550
Elektrisk energi	-41 363
SUM KOSTNADER VELFERDSROM	-72 213
SUM VELFERDSROM	59 337

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-688
Container	-171 507
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 469
Diverse leiekostnader/leasing	-2 600
Verktøy og redskaper	-16 488
Driftsmateriell	-33 535
Lyspærer og sikringer	-31 038
Vakthold	-586 508
Renhold ved firmaer	-868 800
Snørydding	-40 987
Andre fremmede tjenester	-113 130
Kontor- og datarekvisita	-1 284
Trykksaker	-10 148
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 997
Andre kontorkostnader	-1 719
Telefon, annet	-6 093
Porto	-50
Drivstoff biler, maskiner osv.	-39 890
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-96 219
Bank- og kortgebyr	-3 067
Velferdskostnader	-29 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 149 995

NOTE: 12
FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 964
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 242
SUM FINANSINNETEKTER	115 206

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 588 785
Renter på leverandørgjeld	-357
SUM FINANSKOSTNADER	-4 589 142



NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	19 789 000
Oppskrevet 1972	1 526 320
Tilgang 2000	265 680
Tilgang 1991	21 814 566
Tilgang 2022 (selskapslokale)	6 122 029
SUM BYGNINGER	49 517 596

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.132/bnr.71 M, Gnr.138/Bnr.52 og 62

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

LEILIGHETER

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	558 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. nr. 240, 1160 og 1237, samt utleieleilig Agmund Bolts vei 24 (nr. 223 utleie av lokale til barnehagen)

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2008	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	1
Plog til traktor		
Tilgang 2008	60 406	
Avskrevet tidligere	-60 405	1
Sandstrøer		
Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	1
Sandsilo		
Kostpris	97 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2008	967 579	
Avskrevet tidligere	-967 578	1
Vanntank		
Tilgang 2008	123 930	
Avskrevet tidligere	-123 929	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2019	33 750	
Avskrevet tidligere	-33 749	1
Inventar		
Tilgang 2022	539 334	
Avskrevet tidligere	-102 731	
Avskrevet i år	-77 048	
		359 555
Prosjektor		
Tilgang 2023	56964	
Avskrevet tidligere	-12 659	
Avskrevet i år	-18 988	
		25 317
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	8 500	
Avskrevet tidligere	-8 499	
		1



Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	719 625
Tilgang 2020	51 750
Tilgang 2021	241 500
Avskrevet tidligere	-940 041
Avskrevet i år	-72 833

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	384 881
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-168 869
--------------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil avregning for desember	26 298
-------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 298
---	---------------

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-91 960 735
Nedbetalt tidligere	7 641 547
Nedbetalt i år	2 879 318

-81 439 870

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-81 439 870
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-2 121 100
Korrigert innskudd	58 000
Nedbetalt tidligere	2 600
Tilført 2021	-1 300

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 061 800
----------------------------	-------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-14 000
----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-14 000
-----------------------------------	----------------



NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-61 127
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-139 427

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-159 172
Avsatt i forbindelse med en potensiell rettstvist	-100 000
Tomteleie for 2025, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	-35 916
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-295 088

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	81 439 870
TOTALT	83 501 670

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

Bygninger	49 517 596
Tomt	2 751 320
TOTALT	52 268 916



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torodd J. Rønning	Agmund Bolts Vei
Nestleder	Nashwan Aziz	Agmund Bolts Vei
Styremedlem	Jonas Virtanen	Oslo
Styremedlem	Trond Erland Nygård	Oslo
Styremedlem	Nana Smith	Oslo
Vara	Lars Dahlgren	Agmund Bolts Vei
Vara	Christer Otnes	Agmund Bolts Vei

Valgkomiteen

Henrik Bast	Agmund Bolts Vei
Sigrid Skeie Tjensvoll	Agmund Bolts Vei
Mirjam Larsson	Agmund bolts Vei

Informasjon til beboere

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne og bruker primært tjenesten «Vibbo» til dette.

Kritisk informasjon sendes beboere pr. sms og e-post samt oppslag i oppganger.

På Vibbo vil nåværende og fremtidige beboere finne det meste av relevant beboerinformasjon samt aktuelle nyheter. Vi håper at de fleste beboere godtar elektronisk kontakt (om man ønsker å reservere seg, så må dette meldes inn til OBOS)

Styret forsøker å besvare henvendelser innkommet på e-post teisen-vest@styrerommet.no innen 2-3 dager.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styrets arbeid

I 2024 har styret avholdt 15 ordinære styremøter.

Utenom de oppsatte møtene foregår styrets arbeids via e-post, Vibbo, telefon og eventuelle andre kommunikasjons måter ved behov, samt at hvert styremedlem har sine ansvarsområder som de følger opp. Dette innebærer både møtevirksomhet med beboere og leverandører, samt telefonisk kontakt og kontakt via epost/vibbo. Noen av disse tingene er tidskrevende.

Styrets medlemmer roterer på å ha 2 uker styrevakt hvor beboere får bistand pr e-post, vibbo eller avtale møte med styrets medlemmer om det er behov for dette.

Andelseiers ansvar som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetningen er styret ansvarlig for et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det hviler imidlertid også på hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Styret minner om at alle leiligheter har lufteventiler. Det er anbefalt å holde alle ventilene åpne for å hindre mugg og fuktighet i leiligheten. I begge disse sakene har styret minnet andelseiere om via de informasjonstjenestene styret besitter. Styret oppfatter likevel at mange innkomne saker handler nettopp om andelseiers vedlikeholdsansvar.

Styret og vaktmestere har de siste årene fått mange henvendelser hvor beboere har problemer med å fyre i ovnen vinterstid pga manglende trekk. I de aller fleste tilfellene vaktmester/styret har befart viser det seg å ikke være tilstrekkelig lufting i leiligheten fordi bl. annet lufteventiler er gjemt bak f.eks. ny kjøkkeninnredning eller panel på soverom.

Palmgren:

Det kom i 2023 mange klager på trekk og dårlig utført arbeid ved bytte av vinduer i leilighetene. Det ble derfor organisert et beboermøte med Palmgren der beboerne fikk spørre spørsmål direkte til Palmgren og om reklamasjonsprosessen. Dette er gjort i år:

- Styret fikk utvidet reklamasjonsfristen til 25.04.24
Styret har koordinert og fulgt opp prosessen og henvendelser fra beboere og Palmgren.
- Reklamasjoner fra beboere videresendes Palmgren.
- Palmgren har vært på befaring i flere leiligheter.
- Palmgren har utført forbedring i flere leiligheter.

Det var en mye høyere andel som måtte utbedres enn hva Palmgren hadde forventet, siste reklamasjons oppdatering styret fikk var 11.07.2024.

Det ble så purrer på ferdigmelding/oppdatering fra Palmgren utover sommeren.

Siste oppdatering fra Palmgren er datert 08.08.2024:

Beklager seint svar på grunn av sommerferie.

Vi har gjennomgått alle innmeldte leiligheter slik det er blitt avtalt, i tillegg har vi utvidet reklamasjonstiden ut over fem år slik at det kunne meldes inn gjennom vinteren 2023 – 2024, en vinter som for øvrig var den kaldeste i Oslo siden 1972.

Avtalene som ble inngått i starten og under behandling av reklamasjonene er oppfylt, alle innmeldte reklamasjoner er utbedret unntatt en der vi utbedrer når beboer tar kontakt siden det er noe sykdomshistorie som skal avklares innen utbedring kan vinne sted.

Ytterligere befaringer / reklamasjonsbehandling i leiligheter vil ikke bli gjennomført av Palmgren AS.

Med vennlig hilsen

Palmgren AS

Terje Tjernslien

Prosjektleder

Bygg- og tømremester

Mobil: +47 90 89 64 82 - Sentralbord: +47 22 15 46 46 - Adr.: Brobekkveien 80, 0582 Oslo - tt@palmgren.as -

www.palmgren.as

Etter sommeren 2025 har det ikke kommet noen henvendelser fra beboere, styret anser derfor saken avsluttet.

Avtaler:

Bytte av leverandør av skadedyrfirma

Avfall:

Reparasjon av aldrende avfallsbrønner - fortløpende

Sikkerhet:

Det vil bli installert sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører og lys med bevegelser sensorer i utsatte områder.

Klagesaker:

Styret har hatt en økning av antall klagesaker det siste året. Det var en viss økning mot forrige GF, men det har tatt seg grundig opp siden i fjor. Noen av klagene er gjengangere, og ofte problemer Styret ikke kan hjelpe til med. I tillegg har det vært enkelte episoder hvor de som får klager rettet mot seg ikke innretter seg etter verken beskjed fra Styret eller ordensreglene. I år har styret prøvd å løse utfordringene med dialog med alle parter, vi har vart å pratet med folk i flere tilfeller med personlig oppmøte

Styret ser helst at alle leser ordensreglene en gang til og tar hensyn til alle sine naboer og medboere – men også at man innser at man bor i et borettslag med gammel bygningsmasse, og at det derfor er lytt. Det vil alltid være lyder fra naboer når man velger å bo i blokk.

Bomiljø

Styret har mottatt flere henvendelser enn tidligere år, vi ser også en større variasjon av henvendelser. Vi nevner spesielt nattebråk samt banking/boring til alle døgnets tider. Omfanget har beklageligvis økt dette året.

Styret vil derfor oppfordre alle beboerne til å huske husordensreglene, disse finner dere på forsiden til Vibbo.

Vi har en gammel bygningsmasse, og dessverre er ikke lydisoleringen mellom leilighetene så god som den er i nyere bygg. Dette gjør at beboeren må vise en større grad av hensyn og tilpasning til hverandre. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved gjentatte brudd på husordensreglene ønsker styret å få skriftlig meldinger om dette.

Nabolag:

Styret har registret at det er en del som skjer rundt borettslaget, vi oppdaterer temaet "Nabolag" så fort vi oppdager/får beskjed om noe nytt

Utbygging av reperbanen (Tvetenveien 11)

Det har i over 10år vært planlagt boliger på nabotomten, nå er de nærmere enn noen gang. Vi oppfordrer beboerne om å følge med på hva som skjer her fremover:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507>

Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A med flere

Her er det planlagt boliger helt over til Østensjøveien, også her oppfordrer vi beboere om å følge med:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141>

Oppfølging av ny beplantning mot Tvetenveien (betalt av Oslo Kommune).

Vaktmester

Vaktmesterne Per Hasle og Geir Barkvoll ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 kan kontaktes via:

Telefon:

22655802

Epost:

vaktmesterteisenvest@gmail.com

Telefonen er bemannet:

mandag-torsdag: 07:00 - 15:00

Fredag: 07:00 - 14:00

Barnehagen:

I 2023 kom det en henvendelse fra Barnehagen om oppussing, etter flere runder i 2023 og i 2024 med hjelp av Obos Advokater, ble det inngått en avtale om oppussing. Kontrakten er underskrevet av bydelsdirektøren i Bydel Alna.

For å sikre fremtidig barnehagedrift i borettslaget ble det enighet om at oppussingen ble foretatt med borettslaget som byggherre og långiver.

Styret kan ikke legge ved kontrakten i sin helhet, her er en kort oppsummering:

Borettslaget har forskuttet 50% av lånesummen via driftsbudsjettet, dette er noe barnehagen betaler ned over en periode på 5 år, dette inkluderer også en 7% nedskrevet rente (på lånebeløpet) som tilfaller borettslaget i perioden. Det resterende beløpet har Oslo Kommune betalt.

Hvis kommunen velger å avvikle barnehagen i leie-perioden vil hele lånebeløpet forfalle og Oslo Kommune må betale resterende del i sin helhet innen 30 dager.

Total bygge kostnad ble 1.433.849,-

Hvis noen av beboerne ønsker å se kontrakten i sin helhet, kan det avtales tid med styret for gjennomgang.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Julegrantenning:

Julen 2024 fremførte Bryn skolekorps julesanger med servering av gløgg, pepperkaker og godteriposer til barna. Dette har blitt en tradisjon i borettslaget og vi støtter og benytter oss gladelig av Bryn skolekorps. I år valgte vi å gi et større honorar en bedt om. Da korpset har stått i fare for nedleggelse og vi syns det er viktig å støtte og benytte oss av aktivitet for barn og unge i område.

Komprimatorbil:

I 2024 ble det gjennomført 2 vellykkede opprydningsaksjoner med komprimatorbil i borettslaget. Beboerne fikk anledning til å rydde kjellere, loft og fellesområder, og avfall ble håndtert på en effektiv og organisert måte. Styret ser dette som et godt og nyttig tilbud for borettslaget, da det bidrar til et ryddigere og mer trivelig bomiljø. Slike tiltak vil fortsette å være en viktig del av borettslagets vedlikehold og felles trivsel.

Rusken Dugnad:

Det ble i juni gjennomført en stor vellykket Rusken-dugnad med engasjert deltakelse fra beboere i alle aldre. Området ble raskt ryddet takket være innsatsen til alle som bidro. Etter dugnaden ble det en hyggelig avslutning med pizza, brus, is og kahoot, hvor deltakerne kunne slappe av og feire innsatsen. Arrangementet skapte en sterk fellesskapsfølelse og viste at når alle står sammen, kan vi oppnå mye på kort tid.

Sykler:

Den planlagte oppryddingen i sykkelbodene og utendørs sykkelparkering ble gjennomført 9. oktober 2024. Oppryddingen bidro til en mer oversiktlig og ryddig sykkelparkering ute og mer plass i kjellerbodene. Syklene ble hentet at et engasjert firma som sørget for at de enten blir gjenbrukt eller resirkulert på en bærekraftig måte.

Vektertjeneste:

Fra våren/ sommeren 2025 vil vi bytte vektertjeneste. Dette da vi har sett at behovet har endret seg fra den opprinnelige avtalen ble inngått med Securitas og kostnader. Det nye vektertjenesten vil bli levert av Sikkerhetsgruppen [Vektorselskap Nordstrand | Sikkerhetsgruppen](#) - Mer er info om dette vil komme på Vibbo i løpet av april2025

Parkering:

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kan du søke om dette på <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering>. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie plass. Det er kun mulig å leie en p-plass pr andel.

Borettslaget har p-plasser med ladestasjon, strømuttak og vanlige p-plasser.

Det ble i desember 2024 opprettet mulighet for ladestasjoner på eksisterende p-plass 26-43. Dette ble gjort fordi det måtte graves i bakken, og at et dermed var mere kostnadseffektivt å gjøre denne oppgradering da, samt at vi fikk et miljøtilskudd.

Det er pr nå ikke planlagt om eller når det skal opprettes fullverdige ladestasjoner på de p-plassene. Da det ikke er økt behov for p-plasser med ladestasjon ifølge søkertallene til p-plass med ladestasjon.

Velferdsrom

Borettslaget fikk i 2022 to velferdsrom, et nytt (Vaskeriet) og et gammelt – begge kan leies via Vibbo.

Det nye velferdsrommet, som en gang var borettslagets fellesvaskeriet. Adressen er Agmund Bolts vei 14 og har nå blitt et flott og velfungerende selskapslokale. Dette stod klart sommeren 2022 og det ble arrangert åpningsfest 4.september. Det har vært godt brukt etter åpningen.

Lokalene er etter styrets syn et godt tilbud til borettslaget. Styret får flere positive tilbakemeldinger fra beboere og leietakere. I 2024 har det med få unntak ikke vært problemer med støy fra leietakere. Styret har brukt betydelig med tid og ressurser for å forebygge støy fra vaskeriet i helger og på kvelder.

Lokalene blir mye brukt og det har vært deler av inventaret som har vært utsatt for betydelig slitasje. Vaskeriet ble derfor malt på nytt og i 2024. Det ble også besluttet at i løpet av 2025 vil nye bord anskaffes og noe oppgradering av kjøkkenutstyret og vaske utstyr.

I 2024 er det i tillegg installert SALTO låser på begge for enklere administrasjon av tilgang.

Mye av tiden med å administrere utleie av lokalet knytter seg til å følge opp at leietakere overlater lokalet ryddet og rengjort. Stort sett er alle leietakere veldig flinke, men enkelte leietakere etterlater dessverre lokalet uten tilstrekkelig rengjøring av lokalet og inventar. I mange tilfeller dreier det seg om forglemmelse og uhell. Styret har begrenset med ressurser til å følge opp leietagere spesielt i tidsrommet mellom 2 leietakere fredag/lørdag og søndag.

Styret har vurdert mulige tilpasninger for å bedre tilbudet. For eksempel med å begrense utleie til leie over en hel helg, ikke en enkeltstående helgedag og innføring av depositum. Så langt har styret vurdert at det vil være til vesentlig ulempe for borettslagets beboere og i praksis fjerne tilgangen til lokalet for flere beboere. Styret har derfor på nåværende tidspunkt ikke hatt hensikt om å endre dagens løsning.

Utleie dager 2024:

Vaskeriet: 68

Velferden: 4

Kabel-tv/internett

Obos Nett er borettslagets leverandør av Tv og Internett, gjennom disse har vi en Tv avtale med Allente.

Har du spørsmål så kontakt Obos Nett sin kundeservice på telefon 21016150, temaet på Vibbo: <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/tv-og-internett-ngvkztq2> eller se på deres hjemmeside <https://www.obos.no/boligselskap/nett>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 802374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styret i borettslaget:

teisen-vest@styrommet.no.

Styret melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 å ha 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.

Styret

Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10.

Styret har ikke fast kontortid men møter kan avtales med styret pr e-post.

Styret nås på e-post: teisen-vest@styrommet.no

Skriftlige beskjeder kan legges i styrets postkasse ved inngangen til Agmund Bolts vei 10.

Borettslaget benytter seg av OBOS tjenesten Vibbo:

<https://vibbo.no/teisen-vest>

Oppfølging av saker fra GF 2024:

Sak 01 - Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag:

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag om å informere borettslaget om anslått kostnad ved oppgradering til energikarakter C.

Energikartleggingsrapporten er laget, konklusjon (resten av rapporten er lagt ut på Vibbo).

Sak 13 - Erstatning av styremedlemmer

Vedtak: 2

Under generalforsamlingen ble det enighet om å fremme et benkeforslag 2, som legges i vedtektene.

Vedtekt endret

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Styremedlemmer bør bo i borettslaget.

Vedlikehold:

- Oppfølging av serviceavtaler for borettslaget.
- Innhentet tilbud på maling av oppganger
 - Oppstart desember 2023 - fortløpende over driftsbudsjettet, de har kommet ca halveis
- Innhentet tilbud på maling av utvendig trevirke selskapslokalet Vaskeriet
 - Ferdigstilt 15.04.24
- Innhentet tilbud på maling av vegger innvendig selskapslokalet Vaskeriet
 - Ferdigstilt 01.03.25
- Oppfølging av utleie-enheter i borettslaget
- Byttet x-antall lys i oppganger
 - Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer - løpende
- Byttet x-antall lys i ute, når pærer og armaturer går oppgraderes det til LED
 - Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer - løpende
- Ferdigstilt innstallering av automatiske vannmålere på alle vannrør
- Ferdigstilling av kloakkrør skaden i nr 7
 - Siden graveren allerede var i borettslaget og man kunne få tilskudd til elbil-ladere av Oslo Kommune valgte man å klargjøre infrastruktur for fremtidige elbil-ladere langs ABV 7-9
- Innløst miljø-kontoen fra Obos på 696 730,85
 - Dette ble utløst av følgende tiltak:
Installering av 14 stk ladepunkter inkludert graving - 228375,-
Energikartlegging - 187500,-
Installering av automatiske vannmålere - 360750,-
- Annet
 - Vedlikehold av borettslagets traktor
 - Utvendig vask av alle balkonger mot Tvetenveien, disse hadde blitt kraftig angrepet av grønske fra trærne

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Oppgradering av Barnehagen	
2024	Bytte av kloakkrør utenfor nr 7	
2023-	Oppussing av oppganger	Pusser opp 1-3 stk i mnd over driftsbudsjettet
2022	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg ble gjennomført januar 2022.
2020-2021	Utskifting av inngangsdører	Dører og låsesystemer byttet, fullført 2021.
2020	Oppmerking P-plasser	Oppmerking av alle borettslagets p-plasser
2019-2021	El-bil ladeplasser	Opprettet nye ladeplasser til bil i 2021
2019	Ny VA ledning	Pga kollaps ble det lagt ny VA ledning fra Abv 13 og ut til kommunalt påkoblingspunkt i Agmund Bolts vei.
2018 - 2018	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer og balkongdører.
2017 - 2017	Bytte branndører	Bytte branndører
2017 - 2017	Piperehabilitering	Piperehabilitering
2014 - 2014	Nye porttelefoner	Styret fikk fullmakt av generalforsamlingen i 2014 til bytte porttelefonene. Kostnadsramme 1,7 mill.
2009 - 2011	Rehabilitering av utomhus	Utomhusrehabilitering og vedlikehold av utearealene. Drenering rundt blokkene, nye p-plasser, nye søppelbrønner.
2008	Rehab vaskeri, loft- og boddører	Rehabilitering av vaskerihuset. Utskifting av lofts- og boddører. Utleieleiligheten i nr 45 er pusset opp.
2007	Beis vinduer, el-arbeid vaskeri	Utvendig beising av vindusrammer og balkongdører. Rehabilitering av el. anlegg i vaskeriet.
2004 - 2006	Våtromsrehabiliteringen	Oppstart av våtromsrehabiliteringen. Avluttet sommer 06.
2003	Utvendig gartnerarbeid.	Utvendig gartnerarbeid. Opparbeidelse av sittegrupper
2000	Ta, ventiler	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 48-64. Spalteventiler er satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske.

1999	Ta, vinduer, ventil, sluk/soil	Omlegging av tak i Agm.Bolts vei 16-22 og 35-41, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer og dører. Spalteventiler satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov.
1998	Tak, vinduer, sluk/soil	Omlagt tak i Agm.Bolts vei 24-30 og 43 -51, samt tak på en del inngangspartier. Utvendig beising av vinduer. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1997	Oppganger, tak, vinduer, sluk/soil	Oppussing av oppganger Omlegging av tak i Agm. Bolts vei 1-5 og 2-10, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer. Spalteventiler satt inn i balkongdør og vinduer på soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1995	Utskiftning av entredører i borettslaget	
1991	Rehabilitering av elektrisk anlegg og sikringsskap	Det elektriske anlegget ble omtrykket i alle leilighetene og sikringsskapene ble skiftet.
1989 - 1990	Nye balkonger i hele borettslaget	
1989	Nye ytterdører med calling i hele boret	
1981 - 1982	Nye vinduer i hele borettslaget	

12. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 13 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 13 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Luft/luft varmepumpe	1 345 996	20 518 750	6 920 000
Solceller	710 000	10 815 000	5 759 000
Solceller over fellesrom	40 000	651 250	1 099 000
Etterisolering av tak	899932	58 169 125	-29 170 000
Etterisolering av fasade	1 456 575	82 810 000	-35 874 000
Balansert ventilasjon	879 595	117 250 000	-96 638 000

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +/-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er etablering av luft-til luft varmepumpe. Borettslagets årlige energibehov på 4,8 GWh i romoppvarming vil ikke reduseres ved en varmepumpe, men netto levert energi vil minske med 1,3 GWh/år. Altså vil energibehovet være det samme med en varmepumpe, men beboerne hos Teisen Vest Borettslag kan forvente å kjøpe inn mindre strøm for å varme opp leiligheten sin med en varmepumpe installert. Etterisolering av fasaden vil derimot også minske energibehovet til bygningsmassen.

Lønnsomheten til solcelleanlegget forutsetter at minst halvparten av produksjon av solenergi kan anvendes direkte i deres sameie. Basert på mottatt underlag vil en del av overskuddsstrømmen måtte selges tilbake på nettet, og salg av strøm har historisk sett vært dårlig betalt.

En etterisolering er ikke lønnsom i seg selv, men ved et vedlikeholdsbehov vil merkostnaden og nåverdien ofte være positiv. Øvrige energitiltak har ikke en energibesparelse som tilsier at de gir en økonomisk gevinst, men de kan bidra til økt komfort, som for eksempel balansert ventilasjon.

Saksfremstilling for Generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Generalforsamlingens dato: **08.04.2025**

Frist for å melde saker til behandling i generalforsamlingen: **23.03.2025**

Saksnr:	9
Forslagsstiller:	Kristin Bolstad
Adresse:	Agmund Bolts vei 41, 0664 Oslo
Telefon:	41257124
E-post:	Bolstad.kristin@gmail.com
Sakstittel: <i>(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)</i>	Vask utside balkonger
Saksfremstilling: <i>(Tips: Gi her en presentasjon og ppsummering av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)</i>	Foreslår at det gjennomføres en felles utvendig vask av balkonger i borettslaget. Flere balkonger ser ut til å ha fått grønske/mose på utsiden av balkong og ser misfarget/skitne ut. Det er ikke lett å komme til utsiden selv når man bor i de øvre etasjene, og det er heller ikke så lett å spyle/vaske balkong uten ulempe for naboer (særlig under). Forslaget går derfor ut på at styret innhenter tilbud for felles spyling av balkonger, som kan stemmes over ved neste generalforsamling.
Forslag til vedtak: <i>(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket? Hvilke konsekvenser vil det få for borettslaget? Hvilke motargumenter bør man eventuelt ta høyde for i vedtaket?)</i>	Styret innhenter tilbud for felles utvendig vask av balkongene i borettslaget. Tilbudene fremlegges for generalforsamlingen på neste generalforsamling som stemmer over om slik felles vask skal gjennomføres.

<i>vedtaket?</i> <i>Vil vedtaket ha</i> <i>påvirkning på</i> <i>økonomien i</i> <i>borettslaget?</i>	
Styrets innstilling/ forslag til vedtak:	

0075 Teisen Vest Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Joakim Berger

Adresse: Agmund Bolts vei 52

E-postadresse joakimberger88@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Nashwan Aziz

Navn: Jonas Danielsen Virtanen – fratrer p.g.a flytting og erstattes med 1 styremedlem for 1 år.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lars Dahlgren.

Adresse: Agmund Bolts vei 49

E-postadresse: larsdahlgr1@gmail.com

Navn: Halat Sophie Askari

Adresse Agmund Bolts vei 46

E-postadresse: halataskari@gmail.com

1år Navn: Elise Fossum

Adresse Agmund Bolts vei 25

E-postadresse: elise.fossum@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tim Sebastian Jahnson

Adresse Agmund Bolts vei 13

E-postadresse tim.sebastian@hotmail.com

Navn: Kenneth M. Lydersen

Adresse Agmund Bolts vei 43

E-postadresse kmlyders@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Joakim Berger

Adresse Agmund Bolts vei 52

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Nashwan Aziz

Adresse: Agmund Bolts vei 15

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Henrik Bast

Adresse: Agmund Boltsvei 9

E-postadresse henrik.bast@wemail.no

Navn: Mirjam Larsson

Adresse...Agmund Bolts vei 31

E-post mirjam-larsson@hotmail.com

Navn: Sigrid Skeie Tjensvoll

Adresse...Agmund Bolts vei 15

E-postadresse: sigrid.skeie.tjensvoll@nrk.no

Dato...29.03.2025 I valgkomiteen for Teisen Vest Borettslag

Sigrid Skeie Tjensvoll /s

Henrik Bast /s

Mirjam Larsson /s

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 75 Selskapsnavn: TEISEN VEST 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
E-post: oef@obos.no

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