

Nabolagsprofil

Agmund Bolts vei 48A - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

	Teisenkrysset	2 min
	Totalt 16 ulike linjer	0.2 km
	Helsfyr	8 min
	T-bane, buss	0.7 km
	Helsfyr	9 min
	Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
	Bryn stasjon	15 min
	Linje L1	1.2 km
	Carl Berners plass	10 min
	Linje 17	4.2 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.)	14 min
363 elever, 17 klasser	1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	14 min
336 elever, 14 klasser	1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	20 min
694 elever, 51 klasser	1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	11 min
386 elever, 27 klasser	1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	21 min
616 elever, 46 klasser	1.9 km
Valle Hovin videregående skole	8 min
Hartvig Nissens skole	10 min
630 elever	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

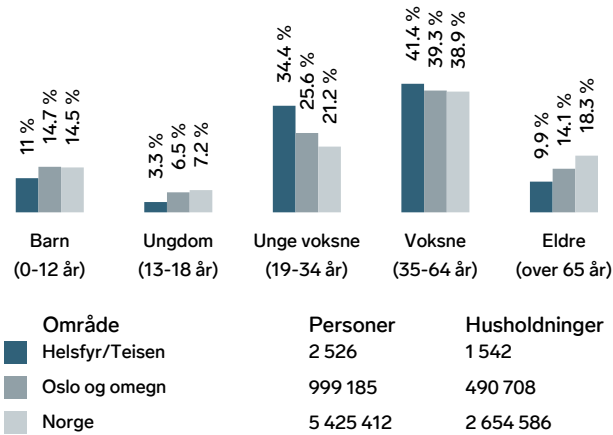
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teisen Vest barnehage (1-2 år)	3 min
14 barn	0.3 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	6 min
54 barn	0.5 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år)	7 min
108 barn	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Valle	7 min
Søndagsåpent	0.6 km
Joker Teisen	9 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



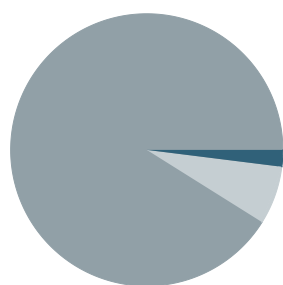
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Valle Hovin	6 min	🚶
Ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Vålerenga Stadion	7 min	🚶
Aktivitetsshall, fotball	0.6 km	
🚴 FitnessXpress Intility Arena	7 min	🚶
🚴 Toppform Treningssenter	8 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



Fyrstikktorget

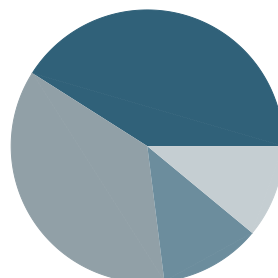
11 min 🚶



Fyrstikktorget Apotek

11 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



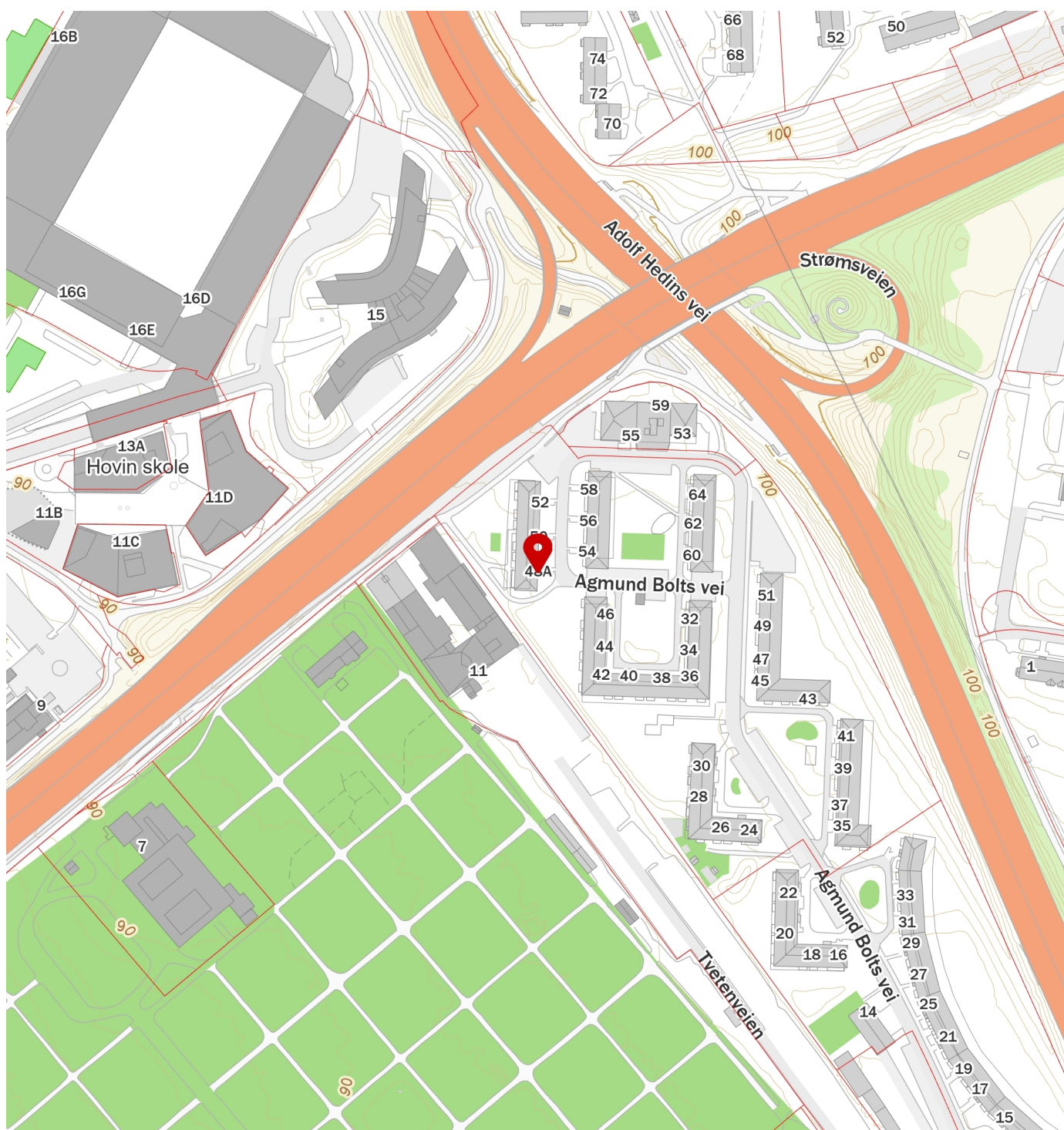
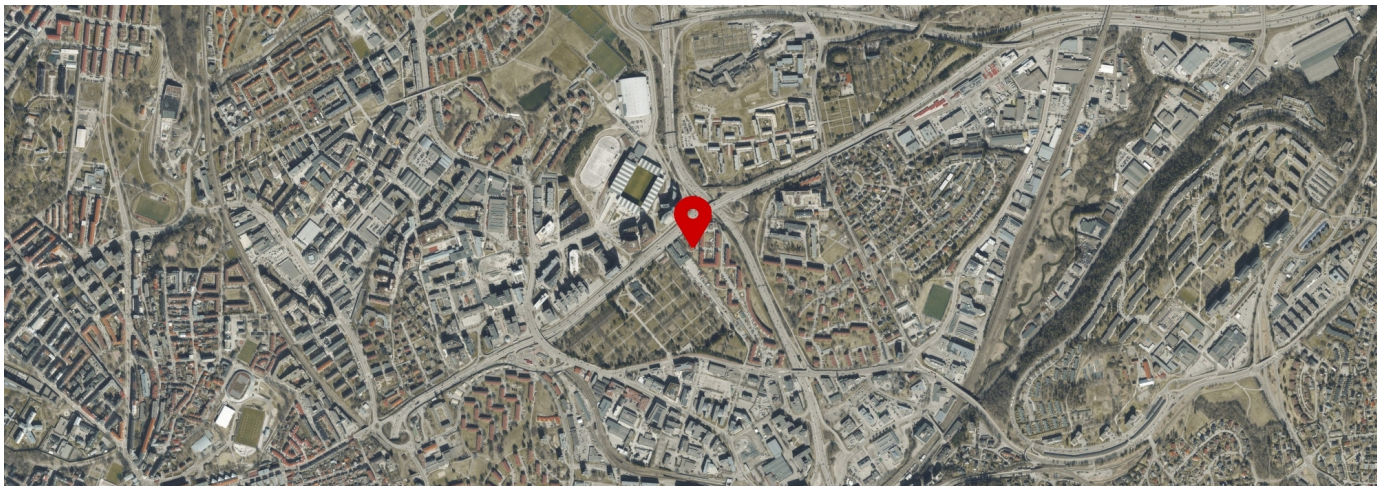
0%

60%

Helsfyr/Teisen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Agmund Bolts vei 48A
0664 OSLO
Gnr./Bnr.: 132/71
Andelsnr. : 379
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 58 m²

Totalt bruksareal (BRA): 58 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.04.2025
Referansenummer	15069845
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0246
Hjemmelshaver/selger	AGNIESZKA JOANNA HASS
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Agnieszka Joanna Hass
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7°C
Rapportdato	09.11.2025 21:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Agmund Bolts vei 48A
Postnummer/sted	0664 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	132/71
Andelsnr.	379
Borettslag / Sameie	TEISEN VEST BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 30969 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1953		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Teisen Vest Borettslag beliggende i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslaget består av 468 andeler og har felles tomteareal. Tomteareal er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

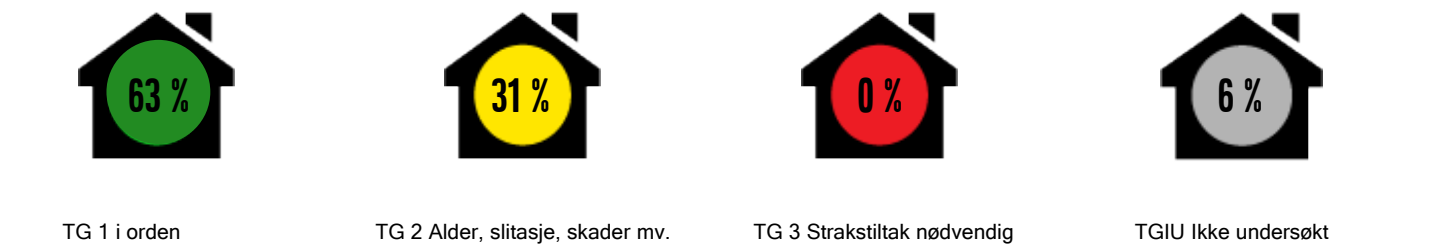
Boligbygg over 3 etasjer, og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med malte murkonstruksjoner. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB, samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra 2018. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. To boder i kjeller, og en bod på loft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Overflater himling	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje		4		4	
		Loftsbod			
3.etasje	51			51	8
	Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.				Balkong
Kjeller		3		3	
		To boder.			
SUM	51	7		58	8
Total bruksareal: 58 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. To boder i kjeller. En bod i på 1m², og en bod på 2m²(BRA-E), og en bod på loft. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-E). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6m².

Utgang fra stue til balkong på 8m² (TBA).

Leiligheten inneholder 51m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2005. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekaske. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran er plassert bak knapp for toalettsisterne. Avtrekksventil for naturlig avtrekk er plassert i himling.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.	
	TG 2		Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.	
	Ventilasjon			
	Overflater vegger		Det er riss/sprekker i veggfliser i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyres.	
	Overflater gulv		Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.	
	Fukt i tilliggende konstruksjoner		Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.	
TGIU				

Kjøkken

Gulvflate er belagt med parkett i 2025. Vegger med malte flater og fliser. Himling med malt flate. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2011. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer. Stekeovn, mikrobølgeovn og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i benkeskap under oppvaskkum. OSO varmtvannsbereder på 110 liter fra 2025 er plassert i benkeskap.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk

 Ventilasjon og avtrekk Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

 **TG 2** Overflater himling Det registreres avskalling av maling på overflate. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 Innredning Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. I tillegg er det registrert svelling på skap ved ventilator. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 Annet Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater er belagt med parkett. Vegger og himlinger med malte flater. Profilerte og slette innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 Innerdører Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen av teglstein fra byggeår. Peisovn er plassert i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen TG2 er satt på bakgrunn av skorsteinens alder. Fare for skjulte skader med tanke på alder.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 5mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran er plassert bak knapp til toalettsisterne på vegg. OSO varmtvannsbereder på 110 liter fra 2025 er plassert på kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Manglende/løse deksler observert i kjøkkenskap for koblingsboks til varmtvannsbereder.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB, samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra 2018.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 8m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av stålkonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 103cm. Balkongen har i tillegg markise og utebelysning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,20 meter på bad, og 2,51 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Dokumentasjon fra rørlegger for vedrørende diverse rørarbeider i forbindelse med ny varmtvannsbereder og lekkasjestopper er fremlagt. Arbeider utført av:RørleggerHuset AS Datert: 05.06.2025 Detaljerte opplysninger vedrørende dokumentasjon kan fremlegges ved behov av selger. Gulvet på kjøkken er lagt i juli 2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 03.04.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Egenerklæring

Agmund Bolts vei 48 A, 0664 OSLO

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Agmund Bolts vei 48 A

Postadresse

Agmund Bolts vei 48 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra juli 2020

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1462587

Informasjon om selger

Selger

Hass, Agnieszka Joanna

Selger

Hass, Norbert

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

høy luftfuktighet i leiligheten - det kan bli mugg hvis leiligheten ikke luftes eller ventilasjonen ved vinduene er lukket

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er to sosial leiligheter i boligen



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95465816

Egenerklæringsskjema

Name
Hass, Norbert

Date
2025-10-17

Identification

 Hass, Norbert

Name
Hass, Agnieszka Joanna

Date
2025-10-17

Identification

 Hass, Agnieszka Joanna



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hass, Norbert	17/10-2025	BANKID
Hass, Agnieszka Joanna	16:53:03	BANKID
	17/10-2025	
	15:28:32	

HUSORDENSREGLER FOR TEISEN VEST BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.05.96 med endringer vedtatt på generalforsamling 07.06.00, 29.04.09, 05.05.2011, 27.04.2016.

Innledning

Teisen Vest Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettslaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettslaverne, har en i denne gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettslavers interesse å overholde.

Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Dvs. at brudd på disse regler kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for renhold og orden, og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra eventuelle overtredelser til styret.

Utvendige ordensregler

Kapittel 1: Bilhold

1-1. Det er forbudt å parkere på stikkveier og utenom de oppsatte parkeringsplasser innen borettslagets område. Biler på borettslagets eiendom kan uten forutgående varsel fjernes for eiers regning og risiko. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg av denne. Omfattende reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på lagets område.

Kapittel 2: Grøntanlegg og fellesarealer

2-1. Fotballsparking og ballkasting som kan volde skade på eiendom, er ikke tillatt.

2-2. Grøntanlegg med beplantning er felles eiendom og bruksområde og må vernes om. Ikke gå over plenene - bruk stikkveien.

2-3. Mat må ikke legges eller kastes ut til dyr eller fugler slik at dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kapittel 3: Balkonger

3-1. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt til bruk på balkongene. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos.

3-2. Balkonger og vinduer må ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy på balkongen må bare skje uten at det sjenerer naboer, og ikke over balkongens rekkverk. Risting av tøy i trappeoppgangen er forbudt.

3-3. Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

Parabolantenner er ikke tillatt.

3-4. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Kapittel 4: Innvendige ordensregler

4-1. Utgangsdøra skal alltid være låst. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører. Callinganlegget er en sikkerhet for å hindre uvedkommende i å komme inn i oppgangene.

4-2. Det er forbudt å sette barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i oppganger, trapperom og kjellerutganger. Disse skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller/loftsbod. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

4-3. Slukk alltid lys i kjeller og på loft etter bruk.

4-4. All lek i oppganger, trapperom, kjeller og loft er forbudt.

4-5. Entrédører skal holdes lukket for å hindre matlukt i oppgangene.

4-6. Postkasser og utvendige ringeklokker skal være utstyrt med navneskilt av standard type.

Kapittel 5: Vedlikehold og lufting

5-1. Andelseierne er for egen kostnad ansvarlig for et forsvarlig vedlikehold av egen leilighet.

Utskifting/modernisering av kjøkken eller bad må utføres av autoriserte firmaer.

5-2. Friskluftventiler skal være åpne for å unngå fuktskader. Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på kjøkkenet slik at luften blir ledet ut i bygningens luftekanaler. Styret kan gjennomføre kontroller i de oppgangene der dette blir klaget over.

Kapittel 6: Bestemmelser om ro og orden i leilighetene

6-1. Det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 (søn- og helligdager kl. 08.00).

Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mere støy enn vanlig og som varer utover det tidspunkt det skal være ro, bør naboene i egen oppgang og nabooppganger varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.

6-2. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 08.00 samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

6-3. Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelig nabohensyn.

6-4. Snekring, banking, boring eller annen sjenerende støy må ikke forekomme i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 07.00 på hverdager og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene. Snekring, banking, boring eller annen sjenerende støy må ikke forekomme på søn- og helligdager og ikke etter kl. 18.00 på lørdager.

Kapittel 7: Dyrehold

7-1. Dyrehold skal tillates dersom det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skriftlig søknad må rettes til styret for godkjenning. Undertegnet egenerklæring om dyrehold og godkjenning fra styret, må foreligge før dyret anskaffes. Før en søknad kan godkjennes, skal beboerne i den aktuelle oppgangen motta skriftlig informasjon om at søknad foreligger. Beboerne gis en rimelig svarfrist for tilbakemelding om evt. ulemper det bør tas hensyn til.

7-2. En eventuell tillatelse til å holde dyr begrenses til å gjelde ett dyr pr. leilighet.

7-3. Det forutsettes at eier er kjent med politivedtektene om båndtvang og at disse overholdes. Dyr skal uansett føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av dyr må ikke foregå på borettslagets område.

7-4. Eieren er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Kapittel 8: Renhold og søppel

8-1. Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.

Avfallsbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i avfallsbrønnene. Papir skal kastes i egen papircontainer. Det er oppsatt egen container til glass og metall. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.

Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

8-2. Dersom veggdyr eller skadedyr merkes, må dette straks meldes til styret.

Kapittel 9: Bruk av fellesvaskeriet

9-1. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboerne i borettslaget.

9-2. Barn uten følge med voksen har ikke adgang til vaskeriet.

9-3. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes. Når vaskedag er benyttet, må låsen fjernes. Lås på preget leil. nr. skal brukes.

9-4. Åpningstidene i vaskeriet må overholdes.

9-5. Feil ved maskiner ev. automater må omgående meldes til bestyrerinnen eller vaktmester.

9-6. Den enkelte bruker plikter å rengjøre maskiner og gulv etter bruk.

Kapittel 10: Framleie

10-1. Framleie godkjennes av styret, og søknadsskjema fås hos OBOS. OBOS sender dette videre til styret for behandling. Vær oppmerksom på at OBOS og styret samlet skal ha 30 dager til behandling av søknaden.

10-2. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

10-3. Andelseier skal informere framleieren om husordensreglene ved innflytting.

Framleier og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleier, samt at denne overholder husordensreglene. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

10-4. Framleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.

10-5. Framleie utover 3 år kan ikke påregnes.

Kapittel 11: Styret

11-1. Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt av generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag.

11-2. Saker som andelseier ønsker at styret skal behandle, sendes til styrets epostadresse, eller legges i styrets postkasse ved vaskeriet. Meldinger til vaktmester legges også i postkasse på samme sted.

Vedtekter

for Teisen Vest borettslag org nr 952427512

vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 27.04.2016. Siden endret på ekstraordinær generalforsamling 04.11.2020, 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) En kreditor kan eie en 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) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. I disse tilfellene skal styrets varsles, med kontakthinformasjon til den aktuelle beboeren.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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) Dersom andeleier vil gjøre tiltak i våtrom som griper inn i det felles røropplegg, bryter gulvmembran, eller på annet vis medfører risiko for vannlekkasjer, skal slike arbeider ikke igangsettes uten forutgående, skriftlig samtykke fra styret. Styret kan i denne anledning stille som betingelse at det inngås en egen avtale med andelseieren som regulerer gjennomføringen av tiltaket. **Se eget skriv bakerst.**

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

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(9) 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.

(10) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet**6-1 Felleskostnader**

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**7-1 Mislighold**

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

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

(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.

(4) En representant for OBOS har rett til å være tilstede på styrets møter med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre han er oppnevnt som styremedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Skriv til pkt. 5-1-4:

AVTALE MELLOM TEISEN VEST BORETTSLAG OG ANDELSEIER OM BYGNINGSARBEIDER I EGEN REGI I ANDELSEIERS BOENHET

Denne avtale skal regulere de tilfeller der andelseier i egen regi ønsker å utføre arbeider på sin egen boenhet utover det som omfattes av alminnelig vedlikehold.

Borettslaget er eier av bygningsmassen, mens andelseier etter borettslagsloven har en eksklusiv bruksrett til sin boenhet. Andelseier vil regelmessig ha interesse av å utføre arbeider på sin boenhet utover alminnelig vedlikehold for å øke sin bruksnytte av boenheten. Borettslaget ønsker på sin side å bidra til at andelseierne har størst mulig nytte og glede av sin boenhet, hvilket anses å bidra til et stabilt og godt bomiljø gjennom å tillate slik utbygging der dette kan skje uten skade eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

Da alminnelig erfaring tilsier at denne type arbeider reiser en rekke problemstillinger bør disse reguleres nærmere gjennom en egen avtale mellom borettslaget og den aktuelle andelseier.

Mellom Teisen Vest borettslag ved styret og andelseier fornavn etternavn, l.nr. xxxx er det derfor i dag inngått følgende avtale om arbeider på andelseiers boenhet som skal utføres i andelseiers egen regi.

1. Andelseier får med dette tillatelse til å utføre de arbeider på egen boenhet som følger av søknad til borettslaget ved styret. Søknad med beskrivelse av arbeidene vedlegges og anses som en del av denne avtale. Med søknaden skal også følge en tidsplan for når arbeidene forutsettes gjennomført og når de skal være avsluttet. Tidsplanen er bindende, dersom det av tvingende grunner blir nødvendig å fravike tidsplanen skal borettslaget ved styret straks underrettes.
2. Dersom arbeidene er søknads- eller meldepliktige er andelseier selv ansvarlig for at nødvendige offentlige tillatelser foreligger før arbeider igangsettes. Arbeidene kan ikke igangsettes før eventuelle offentlige tillatelser foreligger.
3. Borettslaget ved styret skal underrettes når arbeidene igangsettes og når de avsluttes.
4. Andelseier er selv i alle henseende ansvarlig for arbeidene og må eventuelt selv engasjere person med ansvarsrett dersom dette behøves. Arbeidene forutsettes utført av personer med nødvendig faglige kompetanse og i henhold til etablerte bransjenormer for den type arbeid som skal utføres. Det skal i ettertid kunne dokumenteres hvordan arbeidene er utført.
5. Andelseier plikter å legge arbeidene til rette slik at øvrige beboere ikke unødvendig belastes med støy, skitt eller forurensning. Byggematerialer eller avfall skal ikke lagres på fellesområdene i større utstrekning enn strengt nødvendig. Håndverkerbiler og andre kjøretøy skal ikke i parkeres slik at de urimelig eller unødvendig hindrer øvrige beboeres ferdsel eller parkering på eiendommen. Andelseier plikter å rette seg etter alle saklige og rimelige pålegg fra styret på dette punkt.
6. Ved overdragelse av boenheten skal andelseier opplyse ny eier om at boenheten er ombygd, denne avtale skal følge dokumentasjonen på leiligheten ved overdragelsen.
7. Andelseier står ansvarlig overfor borettslaget eller den andelseier det måtte angå ved eventuelle skader på andre boenheter eller fellesarealer i byggeperioden som måtte

være en følge av uaktsomhet eller tilfeldig skade fra andelseier selv eller personer som er engasjert eller tilkalt for å utføre arbeidene for ham.

8. Borettslaget har intet mangelsansvar for de arbeider som utføres i regi av andelseier, verken overfor den utførende andelseier eller overfor nye eiere av boenheten.
9. Dersom borettslaget lider noen form for økonomisk tap som en følge av skade eller mangler ved boenheten eller skader på andre boenheter eller fellesarealer er den utbyggende andelseier erstatningsansvarlig for dette overfor borettslaget eller den andelseier det måtte angå.
10. Dersom arbeidene ikke er utført innen rammene av den tidsplan som vedtatt for arbeidene kan borettslaget ved styret besørge arbeidene ferdigstilt for andelseiers regning og risiko dersom dette er nødvendig for å avverge skade eller fare for skade på borettslagets bygningsmasse eller på fellesarealene. Andelseier skal så vidt mulig få skriftlig varsel med frist for selv å rette forholdene før borettslaget går til slikt skritt.

Denne avtale undertegnes i to eksemplarer som begge har status som originaler, partene beholder hvert sitt.

Oslo, ddmårår

For Teisen Vest borettslag

Andelseier

Vedlegg:

1. Søknad med eventuelle tegninger og tidsplan.

Protokoll til årsmøte 2024 for Teisen Vest Borettslag

Organisasjonsnummer: 952427512

Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Vaskeriet i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Anders Thorud fra Obos skal være møteleder.

Forslag til vedtak:

Anders Thorud er valgt.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme

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:

Som fører av protokollen ble Anders Thorud fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Jenny Mannerud og Steve Nicolaysen foreslått.

✓ 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-

✓ Vedtatt.

7. Fraknytting av TV- og internettleverandør

Fremmet av: Frederick Nilsen

Per i dag er TV og internett knyttet sammen, slik at borettslaget må fremforhandle én felles avtale som gir andelseiere både TV og internett. Denne saksfremstillingen har som formål å belyse hvorfor en fraknytning av TV og internett er fordelsaktig for alle andelseiere.

Tradisjonelt har disse to tjenestene vært nærliggende hverandre, men i nyere tid er det flere som ikke aktivt benytter seg av lineær-TV. Ifølge SSB bruker bare 47% av husholdninger i Norge fjernsyn i 2022, en drastisk nedgang sett opp mot at 82% brukte TV i året 2000 (SSB 2023). I tillegg har teknologiutviklingen med smart-TV, Apple TV og Chromecast gitt muligheten for husholdninger å strøme innhold til sin TV uten å være avhengig av lineær-TV. Flere av disse produktene følger også med fjernkontroll som gjør brukeropplevelsen like enkel – om ikke enda enklere – enn bruk av lineær-TV.

På informasjonsmøtet i forbindelse med ny internett- og TV-leverandør, ble det opplyst at første året med TV-leverandør koster borettslaget 269 kr per måned per boenhet (muntlig kommunikasjon, 4. januar 2024). Hvis man antar at andelen som bruker lineær-TV følger det nasjonale gjennomsnittet, vil 188 boenheter (ut av 470) ikke få noe utbytte for en tjeneste som koster borettslaget over 126 000 kr per måned. I tillegg har enkelte ytret at de ikke ønsker kanaltilbudene som den nye leverandøren kan tilby, og skulle heller brukt en annen TV-leverandør som Telia. Derfor Teisen Vest borettslag vedtar en fraknytning mellom internett og TV-leverandør, slik at borettslaget ikke har en samlet avtale for TV etter

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Avvikle felles TV-avtale

Fremmet av: Alexander Hoem Rosbach

Den nye tv-avtalen har vært et hett tema på vibbo de siste månedene, hvor noe av det som har vært omdiskutert er kanal- og tjenesteutvalg. Etter hvert som strømmetjenester har blitt mer populært så har det blitt større forskjeller på hvordan folk forholder seg til «TV». Noen ser ikke på linær-tv (tradisjonelle kanaler) i det hele tatt, mens andre gjør det. Noen har mange strømmetjenester, andre ikke. Det er dermed svært vanskelig å finne en leverandør hvor det store flertallet får dekket sitt behov og blir fornøyd.

Jeg foreslår at vi avvikler felles TV-avtale i borettslaget, slik at beboerne selv står fritt til å velge preferert leverandør eller strømmetjenester og får dekket sitt personlige behov bedre.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Skille ut tv fra felleskostnader

Fremmet av: Pål Toft-Eriksen

Jeg ønsker at tv skilles ut fra felleskostnader, og at man kan slippe å betale for tv da det ikke brukes. Har i ca 8 år jeg har bodd i borettslaget betalt for tv, (kjapt utregnet ca 20tusen kr pluss) og har ikke pr dags dato benyttet meg av dette. Så anser dette som penger rett ut av vinduet. Jeg vil helst slippe dette i fremtiden.

Tror dette kan la seg gjøre.

Jeg vil også tro det er en del andre i borettslaget som ønsker det samme!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett

Fremmet av: Kristoffer W. Lofnes

Jeg ønsker å ta opp spørsmålet om endring av de inkluderte tjenestene i felleskostnadene. For øyeblikket inkluderer felleskostnadene både TV- og internettabonnement for alle beboere. Jeg foreslår at vi endrer denne praksisen for å gi beboerne muligheten til å velge sitt eget TV-abonnement separat, mens kun internettabonnementet inkluderes i felleskostnadene.

Jeg foreslår at felleskostnadene kun skal inkludere internettabonnementet, og at beboere får muligheten til å velge sitt eget TV-abonnement separat.

Begrunnelse:

Økt valgfrihet: Som beboere bør vi ha muligheten til å velge TV-abonnementet som passer best for våre behov og preferanser. Ved å tillate individuell valgmulighet, får hver beboer større frihet til å tilpasse tjenestene etter

1. sine egne ønsker.

Personlig tilpasning: Noen av oss foretrekker kanskje strømmetjenester eller andre spesifikke TV-kanaler som ikke er inkludert i det nåværende fellesabonnementet. Ved å tillate individuelle abonnemeter, kan vi bedre

2. tilpasse TV-tjenestene etter våre individuelle preferanser.

Reduserte kostnader for de som ikke bruker TV-tjenester: Det er også rettferdig overfor de beboerne som ikke bruker TV-tjenester i det hele tatt eller allerede har egne avtaler, da de ikke vil bli pålagt å betale for en tjeneste

3. de ikke benytter seg av.

Administrativ enkelhet: Å separere TV- og internettabonnementene vil også forenkle administrasjonen og gjøre

4. det enklere å følge med på kostnadsfordelingen.

Konklusjon:

Jeg mener at denne endringen vil være til fordel for alle beboerne ved å gi oss større valgfrihet, bedre tilpasning til individuelle preferanser, og potensielt reduserte kostnader for de som ikke bruker TV-tjenester. Jeg oppfordrer derfor generalforsamlingen til å vedta dette forslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til deling av TV- og internettleverandør, da

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Valg av Tv avtale

Avtalen med Allente utgår 31.12.24

Vi kan derfor velge om vi skal fortsette med Allente, inngår avtale med Rikstv eller Strim, evt om vi gjør slik at det er opptil hver beboer hvilken avtale de ønsker.

Stemme på:

Fortsette med Allente.

Inngå avtale med Rikstv.

Inngå avtale med Strim.

Inngå en avtale der hver beboer selv kan velge mellom Allente, Rikstv og Strim.

Styrets innstilling

Inngå en avtale der hver beboer selv kan velge mellom Allente, Rikstv og Strim.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente mer informasjon om de forskjellige alternativene, inkludert priser, og kalle inn til ny ekstraordinær generalforsamling.

 Vedtatt.

12. Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag

Fremmet av: Lars Dahlgren

Like før jul 2023 ble EUs bygningsenergidirektiv vedtatt og innført gjennom EØS-avtalen. Vedtaket pålegger alle europeiske bygg og boliger å gjøre utbedringer som sikrer at alle bygg oppnår energikarakter A innen 2050.

Energikarakter A innebærer store utbedringer for bygg fra før 1960, inkludert Teisen Vest borettslag. Huseierne anslår kostanden til mellom 500.000kr og 1.500.000kr per bolig for å gjøre disse utbedringene.

Generalforsmalingen ber styret om å gjøre en kartlegging av hva som må til for vårt borettslag å oppnå energikarakter A i tråd med nye EU-direktiver.

Styret bes om å lage en langsiktig plan for å oppnå energikarakter A på våre bygg. Det er ønskelig at planen presenteres for generalforsmalingen våren 2025. Planen bør legge opp til et ambisiøst mål om å ferdigstille utbedringene i god tid før EU-vedtaket gjør seg gjeldende, gjerne innen 2035.

Det er ønskelig at styret presenterer hvilke utbedringer som gir størst effekt på kort sikt og eventuelt iverksetter utbedringer innen desember 2024. Målet er å oppnå energikarakter C snarest mulig for å heve verdien på boligene og for å redusere beboernes energibehov.

Styret skal:

- Informere borettslaget om anslått kostnad ved oppgradering til energikarakter C.
- Starte utbedringsarbeidet snarest med mål om effektivisering allerede før vinteren 2024/2025.
- Legge frem en langsiktig plan for oppgraderinger til energikarakter A.
- Legge til rette for at nødvendige utbedringer for å oppnå energikarakter A kan ferdigstilles innen utgangen av 2035.

Styrets innstilling

Punkt 1)

Styret støtter intensjonen i forslaget og vil innhente en profesjonell part til

kartlegging. Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Punkt 2)

Styret støtter ikke dette forslaget.

Forutsetningene for dette er at vi trenger en profesjonell part til å kartlegge bygningsmassen opp mot energikarakter.

Punkt 3)

Styret støtter ikke dette forslaget.

Forutsetningene for dette er at vi trenger en profesjonell part til å kartlegge bygningsmassen opp mot energikarakter.

Punkt 4)

Styret støtter ikke dette forslaget.

Forutsetningene for dette er at vi trenger en profesjonell part til å kartlegge bygningsmassen opp mot energikarakter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

13. Utredning av tiltak mot varmetap og kaldras pga ventilasjonslukene i yttervegger

Fremmet av: Pernille Dahl og Trine Dahl

1. Utredning og undersøkelse av luftlommer i yttervegger

I forbindelse med klagesaken mot Palmgren, (Vindusutskiftning anno 2018), fikk vi informasjon om at det er luftlommer i ytterveggene kan være årsak til kulderas som påvirker inneklima og høyt strømforbruk om vinteren..

2. Med hjelp fra OBOS, undersøke løsninger som kan motvirke kulderas, og gi

bedre energi effektivitet i enhetene.

Hva kan gjøres for å utbedre ventilasjonssystemet og begrense varmetap?

Vedvarende høye strømpriser gjør det nødvendig og ønskelig å gjøre enhetene mer energieffektive. Økt energieffektivitet vil også øke verdien på enhetene.

En utredning i regi av Borettslaget og OBOS, vil forenkle prosessen og at hver enkelt enhet slipper å finne beste løsning, på egenhånd, og betale overpris.

Vi ønsker at styret utreder og undersøker om Palmgrens påstand stemmer; at disse luftlommene eksisterer

1. og blir tilført kald luft fra lufteventilene i ytterveggene.

Vi ber styret, i samarbeid med OBOS, å utrede spesifikke tiltak.

Eventuelle tiltak skal så presenteres for borettslaget.

Vi forventer ikke at dette skal direkte gå utover felleskostnadene, ved at tiltaket påtvinges med en felles «oppgradering», men at hver enkelt enhet kan velge om de vil investere i ny løsning.

2. Mekanisk romventilasjon med varmeveksler er ett eksempel på en løsning, men det kan være mange andre.

Styrets innstilling

Dette vil bli tatt i sammenheng med GF 2024 - 01; Styret støtter intensjonen i forslaget og vil innhente en profesjonell part til kartlegging.

Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. I lys av vedtak i forrige sak, besluttet generalforsamlingen å avvise forslaget med forståelse fra forslagsstiller.

14. Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni

Fremmet av: Frederick Nilsen

Pride-måneden i juni er en årlig markering med stor historisk betydning. Måneden feirer både det mangfoldet vi har i vårt nærsamfunn og markerer hvor langt vi har kommet. Samtidig er det et sterkt symbol på hvilke kamper som enda gjenstår. Prideflagget er et symbol på inkludering, aksept og støtte for LHBT personer, en gruppe som stadig blir utsatt for trakassering og diskriminering også i Norge. Det å vise vår støtte og solidaritet til at man skal få lov å elske dem man vil, og at kjærligheten er størst, er et veldig enkelt tiltak som har utrolig stor betydning for LHBT-mennesker. Det sender et tydelig budskap om at samfunnet vårt verdsetter og omfavner mennesker med alle seksuelle orienteringer og kjønnsidentiteter.

Jeg ønsker også å belyse noen typiske fallgruver som ofte dukker opp når man diskuterer bruk av regnbueflagg. For det første, er Pride-flagget ikke eiet av noen organisasjon og reflekterer ikke de politiske meningene til f.eks. Foreningen FRI. Det er et allment symbol som brukes for å markere støtte til mangfold, inkludering og frigjøring.

For det andre, har tidligere styrer argumentert med at flaggstengene bare bør brukes for nasjonale flagg. Jeg mener det er unødvendig å legge seg på en mer konservativ linje når det gjelder flagging, enn det for eksempel Oslo kommune gjør.

Ved å støtte opp under LHBT-samfunnet, bidrar vi til å skape et trygt og støttende miljø for alle beboere, og bygger et samfunn som feirer mangfold og respekterer rettighetene og verdigheten til hver enkelt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da vi anser at borettslagets felles flaggstenger kun skal brukes til nasjonale flagg.

I 2022 ble det likevel valgt å heise prideflagget i solidaritet med terrorhandlingen.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at et Prideflagg (med riktig proporsjoner) henges opp på borettslagets flaggstang hvert år fra 1.-30 juni. Styret får fullmakt til å kjøpe inn flagg i riktig størrelse, og innkjøpet vil ha marginale kostnader.

✓ Vedtatt.

15. Gratis mc parkering

Fremmet av: Kjell Calo

Styre skule se på mulighet i fore generalforsamlingen.

Asfalteres ny plass ved vaskeriet

Består grunnen av bløte jord- eller leiraktige masser må bærelaget være tykkere. Underlaget som skal asfalteres må komprimeres godt før asfaltering. Det er ikke nok å bare jevne ut grusen. Et tips er å vanne materialet godt og komprimere med en vibroplate eller lignende.

Hvor mye koster det å asfaltere?

Det koster mellom 300–600 kroner per kvadratmeter å asfaltere. Jo større flate som asfalteres, jo billigere blir det per kvadratmeter. Oppstartskostnaden ligger på rundt 10 000 kroner for områder på inntil 20 kvadratmeter, og deretter øker prisen med omtrent 250 kroner per kvadratmeter. 30. jan. 2023

<https://mittanbud.no/hus-og-hage/asfaltering>

Styrets innstilling

Flertallet i styret støtter ikke utvidelse av gratis MC-plasser da flertallet i styret mener man burde betale for MC-plasser.

- Utredningene er gjort; omgjør to parkeringsplasser til gratis MC-parkering.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

16. Etablering av hundepark

Fremmet av: Lars Dahlgren & Frederick Nilsen

Det har ved flere anledninger blitt lagt frem forslag om å undersøke muligheter for en hundepark i borettslaget. Senest i 2022 ble det nedstemt da det ble etterspurt et mer konkret forslag og kostnadsestimat. Dette forsøkes å dekke i dette forslaget.

Dette forslaget tar utgangspunkt i å sette opp gjerder mellom blokken fra Agmund Bolts vei 43 og 51, fra blokkene og mot støygjerdet. Det regnes med at det blir da ett gjerde per side på ca. 30 meter.

Prisestimat

- Håndverkstimer, ca. 1 ukesverk: 37,5t*750 kr/t => 28 125 kr
- Materiale for gjerde, 1500kr/m * 60 => 90 000 kr
- Materiale for port, ca. 5 000 kr

Totalt: 125.000kr

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget av hensyn til beboerne.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

17. Styreverk

Fremmet av: Abdelhak Abdellaoui

DE SISTE ÅRENE HAR VI SETT AT FOLK SOM HAR STYREVERV OG SOM FLYTTER UT AV BORETTSLAGET BLR VÆRENDE I SITT VERV. DETTE ER SELVFØLGELIG UHELDIG.

EN TING ER AT VEDKOMMENDE MISTER TILKNYTNINGEN TIL SITT BOMILJØ EN ANNEN UHELDIG TING ER AT VEDKOMMENDE KAN TA NYE STYREVERV I SITT NYE BORETTSLAG. DETTE KAN SKAPE LOJALITETSKONFLIKT OG ROLLEBLANDING.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette vil innebære vedtektsendringer, det er allerede utfordring med rekruttering i styret.

Forslag til vedtak:

18. Anbudsprosesser

Fremmet av: Abdelhak Abdellaoui

DE SISTE ÅRENE HAR DET SKAPT STOR KONFLIKT OG UNØDVENDIG STØY I BORETTSLAGET NÅR STYRET GJENNOMFØRER ANBUD AV NYE ANBUD. VI SÅ DET SIST NÅ MED NY LEVERANDØR AV INTERNETT OG TV. DET SAMME SÅ VI I PALMGREN SAKEN OG OGSÅ NÅR VASKERIET SKULLE PUSSES OPP. ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET FIKK FØRST DELTA I ANBUDSPROSESSEN (VALG AV BRUKSENDRING) ETTER AT BEBOERE KLAGET TIL STYRET OVER KOMMUNIKASJONEN FRA STYRET UNDER GF PÅ SCANDIC HOTELL. VED SLIKE ANBUD SOM ER OVER 10 % AV DRIFTSBUDSJETTET DVS CA 2/3 MILLIONER KRONER SKAL STYRET INNHENTE ANBUD OG PRESENTERE 3 BESTE ANBUD SOM BEBOERE KAN STEMME OVER SLIK VI HAR GJORT TIDLIGERE NÅR VI HAR GJENNOMFØRT DIGITALE VALG PÅ VIBBO. STYRET MÅ BLI FLINKERE PÅ KOMMUNIKASJONEN UT TIL BEBOERE. Å SENDE UT INFORMASJON OM KONSEKVENSER AV VALG STYRET GJORDE AV INTERNETT/TV 2 DAGER FØR ET DIGITALT VALG ER MILDT SAGT UAKSEPTABELT. DET HAR GJENTATT SEG DE SISTE ÅRENE AT KOMMUNIKASJONEN MELLOM STYRET OG BORETTSLAGETS ANDELSEIERE ER FOR DÅRLIG. MED DETTE FORSLAGET FÅR VI INNFØRT DEMOKRATISKE SPILLEREGLER HVOR BEBOERNE INNVOLVERES. DETTE VAR OGSÅ NOE SOM KOM OPP I KJØLVANNET AV OBOS OPPRØRET. STYRET SKAL VED STØRRE ANBUD SOM NEVNT OVER LA BEBOERNE VELGE HVILKE LØSNINGER/LEVERANDØRER SOM ØNSKES. OVENNEVNTE TILTAK ER BARE POSITIVT FOR BORETTSLAGET OG KAN VÆRE MED PÅ Å OPPRETTE TILLITEN MELLOM STYRET OG ANDELSEIERE. DETTE FÅR INGEN ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR BORETTSLAGET. VI HAR GJENNOMFØRT FLERE DIGITALE VALG MED SUKSESS. DETTE HANDLER IKKE OM DETALJSTYRING SOM TIDLIGERE LEDERE HAR TATT OPP FØR DA VI IKKE LEGGER OSS OPP I DEN DAGLIGE DRIFTEN OG MINDRE INNKJØP. DETTE VIL VÆRE MED PÅ Å SKAPE ET BEDRE BOMILJØ FOR ALLE BERØRTE PARTER.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at STYRET SKAL VED STØRRE ANBUD SOM NEVNT OVER LA BEBOERNE VELGE HVILKE LØSNINGER/LEVERANDØRER SOM ØNSKES.

✓ Vedtatt.

19. Medlemmenes rett til innsyn i avtaler

Fremmet av: Magne Mandt

Debatten vi var igjennom om skifte av nett- og TV-leverandør var ofte preget av mangel på informasjon. Informasjonen som kom, kom stykkevis og gjerne bare på muntlig form. Dette førte til at det var uklart hva situasjonen faktisk var, og at debatten ofte kunne preges av ulik virkelighetsoppfatning. For å unngå slikt i framtiden bør grunnleggende informasjon, som inngåtte avtaler, være tilgjengelig for medlemmene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret kan ikke legge ut slik informasjon på grunn av

blant annet konkurranseinformasjon og GPR-informasjon. Alle beboere har rett til å få innsyn ved direkte kontakt med styret.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

20. Erstatning av styremedlemmer

Fremmet av: Runar Sender

Styremedlemmer må bo i TVB.

Når en som sitter i styret flytter ut av brl. Skal en av varamedlemmene ta over som styremedlem for den som har flyttet innen utløp av samme måned.

Et styremedlem som ikke bor i TVB vil ikke ha mulighet å sitte i styret.

Generalforsamling skal stemme over om man kan sitte i styret TVB om man ikke er beboer i brl.

Ikke boende i TVB kan sitte i styret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette blir innebære vedtektsendringer, det er allerede utfordring med rekruttering til å delta i styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøte vedtar at styremedlemmer må bo i TVB.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å legge til i vedtektene følgende "Styremedlemmer bør bo i borettslaget."

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

21. Vaktmester tjenester

Fremmet av: Runar Sender

Vaktmester tjenestene i brl. burde out sources til et vaktmester firma slik at brl. ikke har fast ansatte vaktmestere.

Generalforsmaling skal stemme over at styret innhenter priser fra vaktmester tjenester av eksterne firmaer, eller å utvide stillings beskrivelsen for våre to vaktmestere slik at beboere ikke må betale for vaktmester og eksterne firmaer som går under vaktmestertjenester.

I dag har vi to vaktmestere i 100% stilling og etter litt undersøkelser har jeg kommer frem til at å ha et firma til å utføre vaktmester tjenestene i brl. vil dette få en kostnadsbesparelse for brl.

Om innhentede priser fra eksterne firmaer viser store kostnads besparelser skal vaktmestere avsettes og vaktmester firma ta over tjenestene i brl.

Kostnader som burde ligge under vaktmestere og blir innleiet fra eksterne selskap: Anleggsgartner arbeider, snømåking slik at beboere som ikke har egen p-plass kan parker om vinteren, sjekk at lamper og lys i oppganger og generelt mer tilsyn at bo arealer.

Med en ekstern vaktmester tjeneste vil brl. oppleve en mer profesjonell utførelse og en mer kostnads effektive jobb. Undertegnede kan gjerne hente inn tilbud om ønskelig.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da majoriteten av borettslaget er fornøyd med dagens vaktmestertjeneste.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

22. Salg av leiligheter

Borettslaget eier i dag flere leiligheter som blir leid ut, styret ønsker mandat for å selge disse når kontraktene går ut.

Pengene som står igjen etter salg skal utelukkende benyttes til å betale ned fellesgjeld.

Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket, herunder:

- å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc.
- å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge dele basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

23. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nashwan Aziz

Jonas Virtanen

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Nashwan Aziz

Jonas Virtanen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Erland Nygård

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Trond Erland Nygård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Dahlgren

Christer Otnes

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Lars Dahlgren

Christer Otnes

24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Torodd Rønning

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Torodd Rønning

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Virtanen

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

25. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Bast

Mirjam Larsson

Sigrid Skeie Tjensvoll

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Henrik Bast

Mirjam Larsson

Sigrid Skeie Tjensvoll

Signert digitalt 18.04.2024: møteleder Anders Thorud/s/ - protokollvitne Jenny Mannerud/s/ - protokollvitne Steve Nicolaysen/s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Teisen Vest Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. januar - 21. januar 2024

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. januar kl. 18:00 og lukker 21. januar kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/75>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler legges i postkassen ved styrerommet. Agmund Bolts vei 10.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte av leverandør for Internett og tv

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

I Lov om burettslag § 7-9 (1) står det; Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar. Vi foreslår derfor vår styreleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Torodd Rønning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jeanette Engeset er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Bytte av leverandør for Internett og tv

Forslag fremmet av:

Runar Sender + minst 10% av andelseierne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i borettslaget har mottatt et krav fra andelseiere i borettslaget om å avholde en ekstraordinær generalforsamling. Dette kravet tilfredsstiller § 7-5 i lov om borettslag om når ekstraordinær generalforsamling skal avholdes. Kravet er gjengitt i sin helhet og er vedlagt denne innkalling.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da konsekvensene av et slikt forslag vil bli svært dyrt for Borettslaget.

Konsekvenser:

OBOS Openet avtalen som er underskrevet kan ikke sies opp uten å betale minstepris (minimum 4 millioner vil dette koste borettslaget for Tv og Internett).

Styret har vært i kontakt med Telia som ikke er villig til å forlenge gjeldende avtale under 12 mnd.

Så i realiteten vil forslaget fremlagt for Ekstraordinært Årsmøte bety at borettslaget betaler 3 år for Openet og 1 år for Telia i påvente av at styret skal presentere ny anbud for generalforsamling i år.

Dette ser ikke styret som økonomisk forsvarlig for Borettslaget.

Bakgrunn:

Teisen Vest Borettslags avtale med Telia utløper 01.02.2024. Styret innhentet etter retningslinjer fra årsmøtet i 2023 (Kabel-tv/internett) 3 tilbud. Bakgrunn og vektlegging for valget av ny leverandør var følgende:

- Kundedialog, hjelpsomhet og svartid
- Pris
- Hastighet
- Ytterligere tjenester.

Styret har gjort det som er i vårt mandat da den gamle avtalen går ut.

Alle beslutninger som blir tatt i styret blir fattet demokratisk ved avstemming, hvor flertallet bestemmer.

I de største sakene (som valget om ny TV og Internett leverandør) jobbet flere av styrets medlemmer sammen - tre stykker i denne aktuelle saken.

Forslag til vedtak

Ny avtale om tv/internett settes på vent og styret innhenter tilbud fra flere leverandører, inkludert Telia. Dette presenteres andelseiere på neste ordinære Generalforsamling.

Vedlegg

1. Skriv ang. ekstraordinær generalforsamling.pdf

Til Styret i Teisen Vest Borettslag,

Vi, underskrevne beboere i Teisen Vest Borettslag, uttrykker vår bekymring og misnøye med beslutningen om å bytte leverandør for Internett og TV uten forutgående konsultasjon med beboerne. Vi mener at slike betydningsfulle beslutninger bør tas i samråd med alle interesserte parter, og at beboerne bør informeres og gis anledning til å uttale seg før endringer gjennomføres.

For å sikre en mer demokratisk beslutningsprosess foreslår vi at den nye avtalen settes på vent inntil styret har innhentet tilbud fra flere leverandører, inkludert Telia, som per nå ikke er blitt forespurt. Disse tilbudene bør deretter presenteres for beboerne, slik at vi kan ta et informert valg og sammen velge den avtalen vi foretrekker.

Vi etterlyser en åpen og transparent prosess, og vi ønsker at beboerne blir grundig informert om de ulike tilbudene før noen beslutninger tas. For å støtte dette kravet om en ekstraordinær generalforsamling, ber vi beboere om å signere dette brevet. Vi vil deretter presentere brevet for styret som et uttrykk for vår samlede bekymring og krav om å diskutere denne saken på en generalforsamling.

Vi krever en ekstraordinær generalforsamling i henhold til "Lov om borettslag (borettslagslova)" §7-5, første avsnitt: "Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker skal tas opp."

Vi oppfordrer styret til å ta våre bekymringer på alvor og ber om en tilbakemelding innen fredag **22.12.2023**. Vi håper på en konstruktiv dialog for å finne en løsning tilfredsstillende for alle beboere.

(Signaturer på baksiden)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 18.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.01.24

Selskapsnummer: 75 Selskapsnavn: Teisen Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Torodd Rønning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jeanette Engeset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bytte av leverandør for Internett og tv

Ny avtale om tv/internett settes på vent og styret innhenter tilbud fra flere leverandører, inkludert Telia. Dette presenteres andelseiere på neste ordinære Generalforsamling.

☐ For

☐ Mot



**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.



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 skattetrekkskonto 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.

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 forskuttert 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 grønne 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Teisen Vest Borettslag

Organisasjonsnummer: 952427512

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. januar kl. 18:00 til 21. januar kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 262.

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

I Lov om burettslag § 7-9 (1) står det; Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar. Vi foreslår derfor vår styreleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Torodd Rønning er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 211

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Jeanette Engeset er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 211

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 47

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 210

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 46
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Bytte av leverandør for Internett og tv

Fremmet av: Runar Sender + minst 10% av andelseierne.

Styret i borettslaget har mottatt et krav fra andelseiere i borettslaget om å avholde en ekstraordinær generalforsamling. Dette kravet tilfredsstiller § 7-5 i lov om burettslag om når ekstraordinær generalforsamling skal avholdes. Kravet er gjengitt i sin helhet og er vedlagt denne innkalling.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da konsekvensene av et slikt forslag vil bli svært dyrt for Borettslaget.

Konsekvenser:

OBOS Openet avtalen som er underskrevet kan ikke sies opp uten å betale minstepris (minimum 4 millioner vil dette koste borettslaget for Tv og Internett).

Styret har vært i kontakt med Telia som ikke er villig til å forlenge gjeldende avtale under 12 mnd.

Så i realiteten vil forslaget fremlagt for Ekstraordinært Årsmøte bety at borettslaget betaler 3 år for Openet og 1 år for Telia i påvente av at styret skal presentere ny anbud for generalforsamling i år.

Dette ser ikke styret som økonomisk forsvarlig for Borettslaget.

Bakgrunn:

Teisen Vest Borettslags avtale med Telia utløper 01.02.2024. Styret innhentet etter retningslinjer fra årsmøtet i 2023 (Kabel-tv/internett) 3 tilbud. Bakgrunn og vektlegging for valget av ny leverandør var følgende:

- Kundedialog, hjelpsomhet og svartid
- Pris
- Hastighet
- Ytterligere tjenester.

Styret har gjort det som er i vårt mandat da den gamle avtalen går ut.

Alle beslutninger som blir tatt i styret blir fattet demokratisk ved avstemming, hvor flertallet bestemmer.

I de største sakene (som valget om ny TV og Internett leverandør) jobbet flere av styrets medlemmer sammen - tre stykker i denne aktuelle saken.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

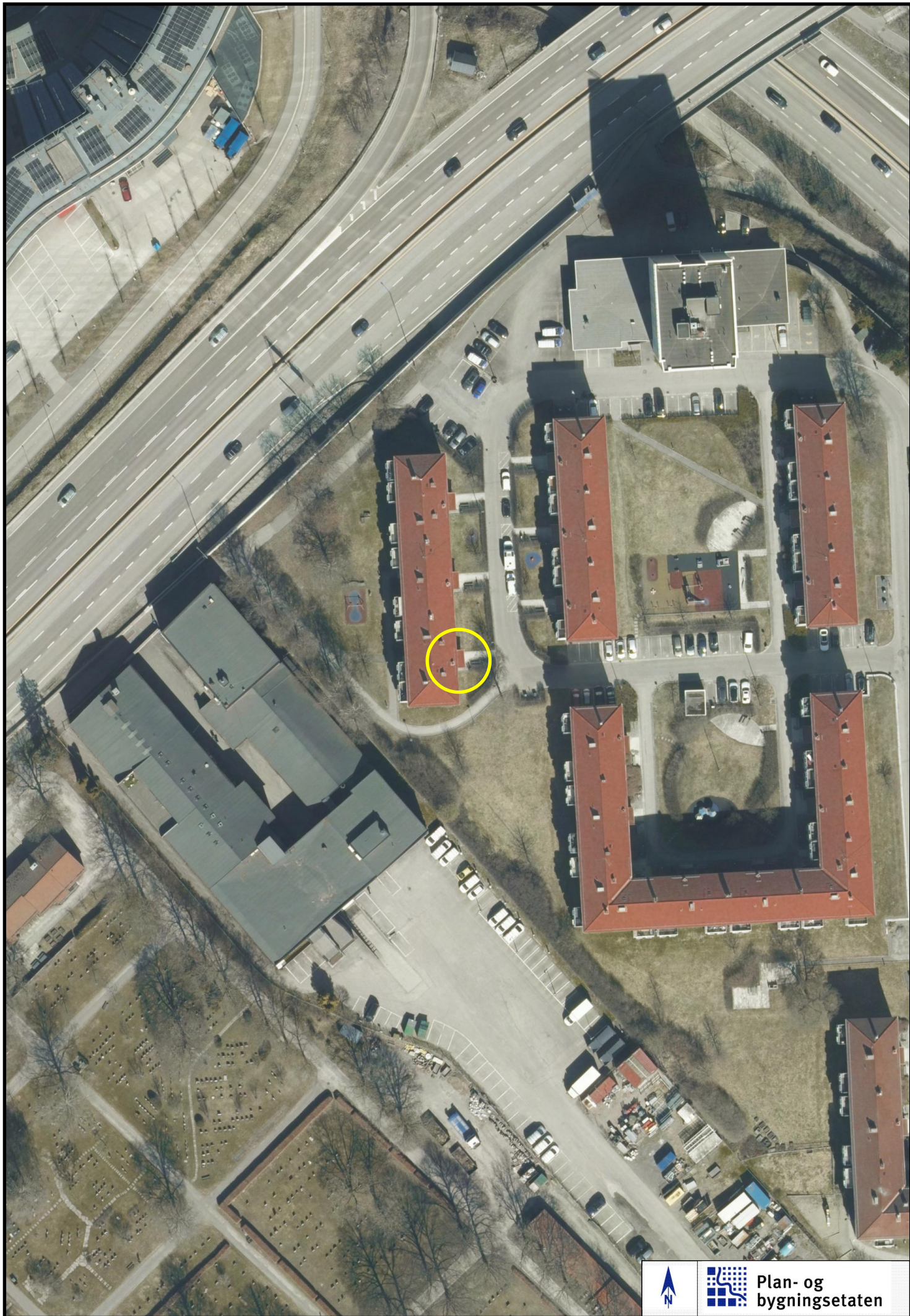
Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 240

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

22.01.2024; Signert digitalt møteleder Torodd J. Rønning/s/ - protokollvitne Jeanette Engeset/s/



Plan- og
bygningsetaten

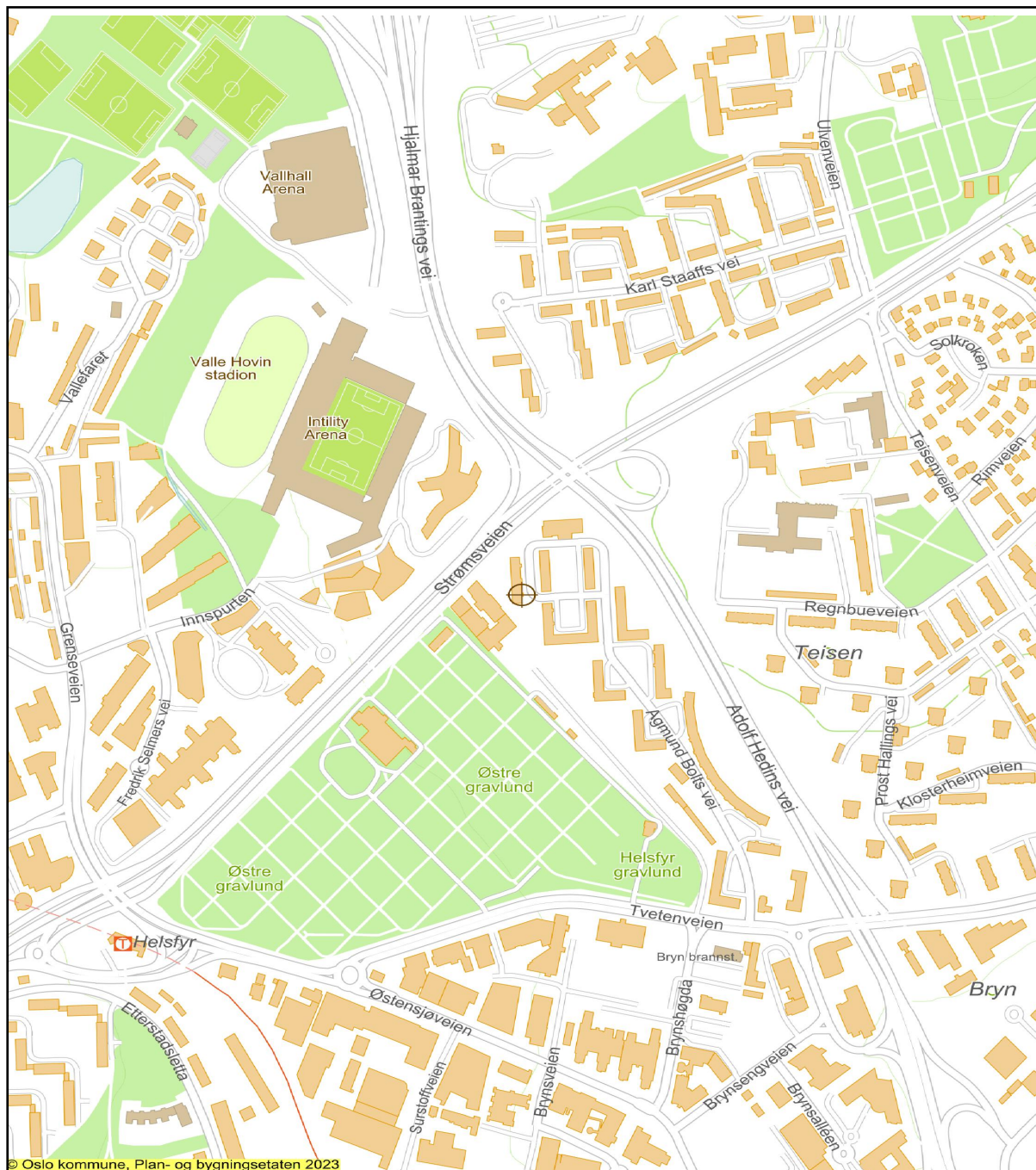
Oversiktskart

Adr.: Agmund Bolts vei 48 A

Bydel : ALNA

Gnr bnr : 132 / 71

Skolekrets (2020/2021): Bryn



Dato: 02.04.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

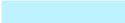
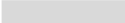
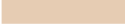
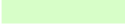
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

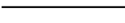
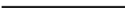
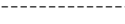
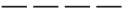
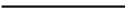
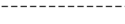
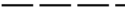
⊕ Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund

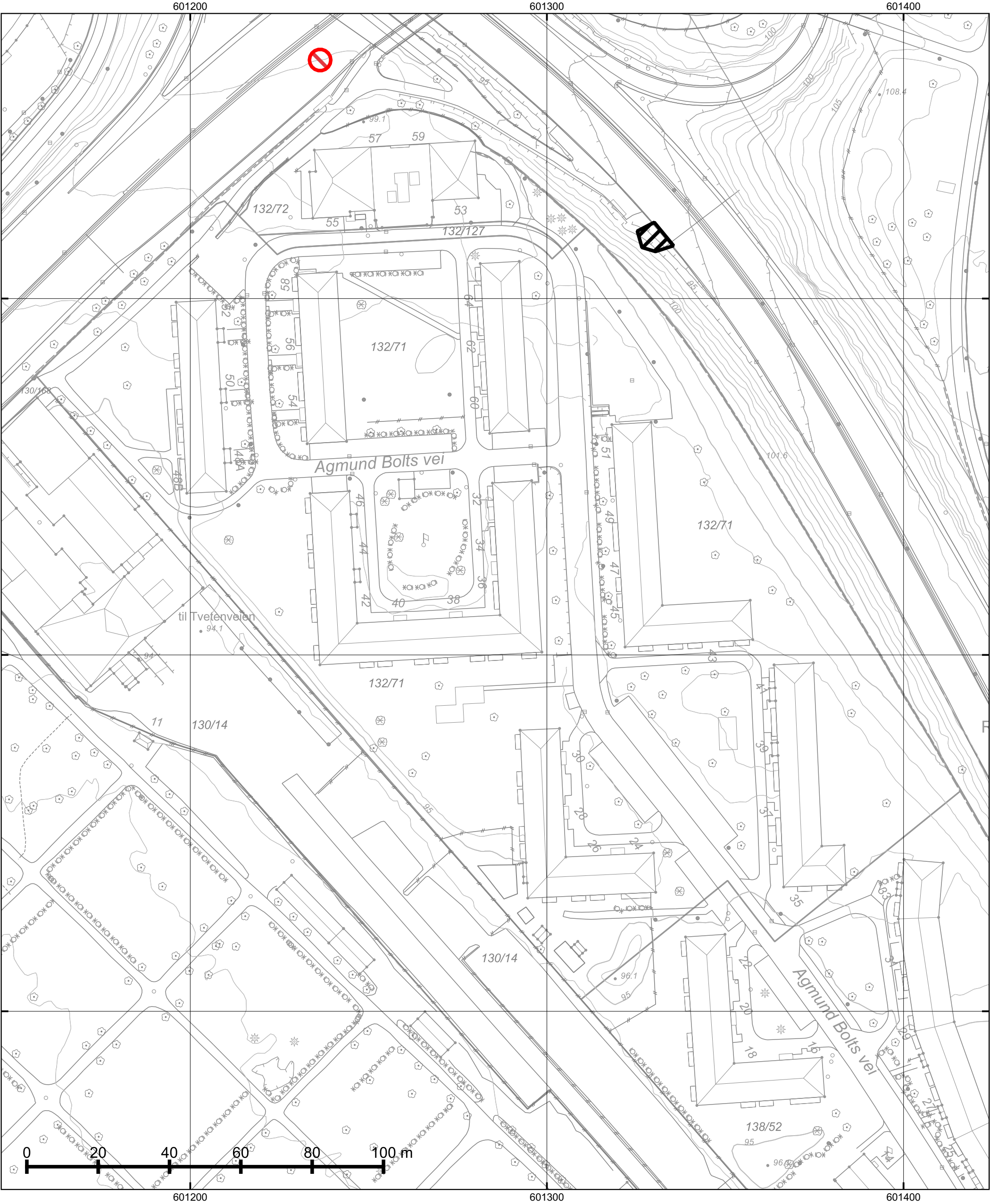
 RbFareOmråde

 RpFareGrense

	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

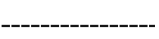
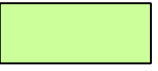
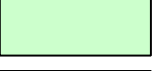
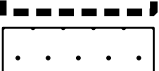
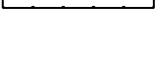
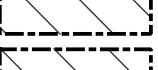
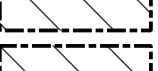
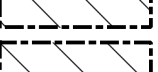
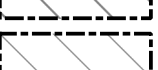
	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Regulert stoyskjerm



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 140586/ 86509016	Deres ref.:
	Adresse: AGMUND BOLTS VEI 48A	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 132/71	

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Proconet
AGMUND BOLTS VEI 48A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509016
74421

Vår ref (Saksnr):

Dato: 02.04.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.132 BNR. 71

Vi viser til bestilling av 20250402 for AGMUND BOLTS VEI 48A.

GNR. 132 BNR. 71

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

30969 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



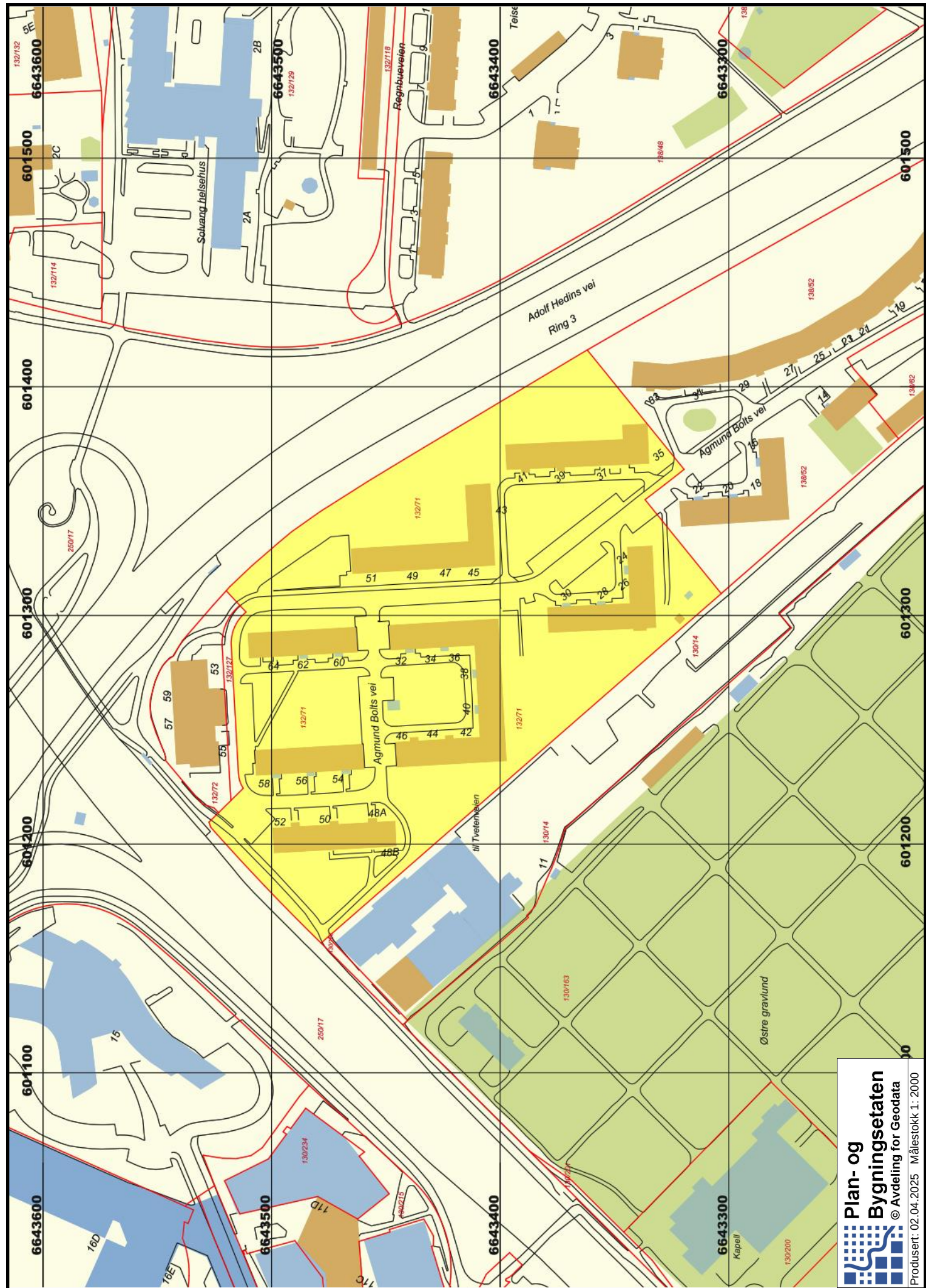
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

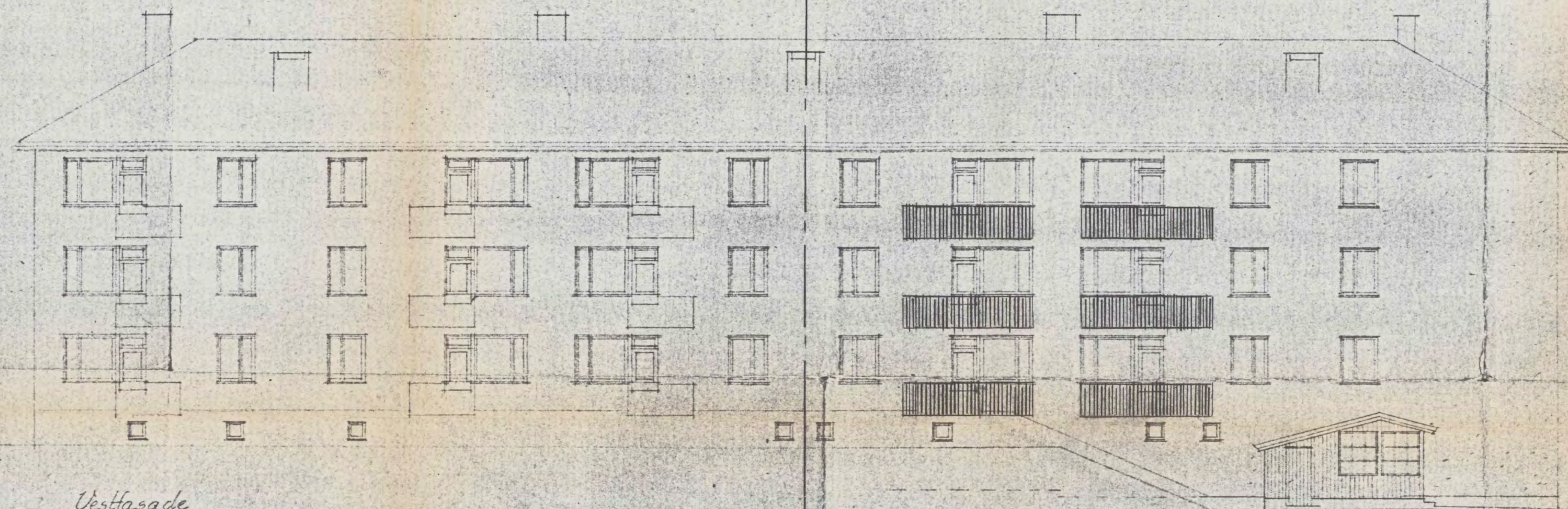
For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

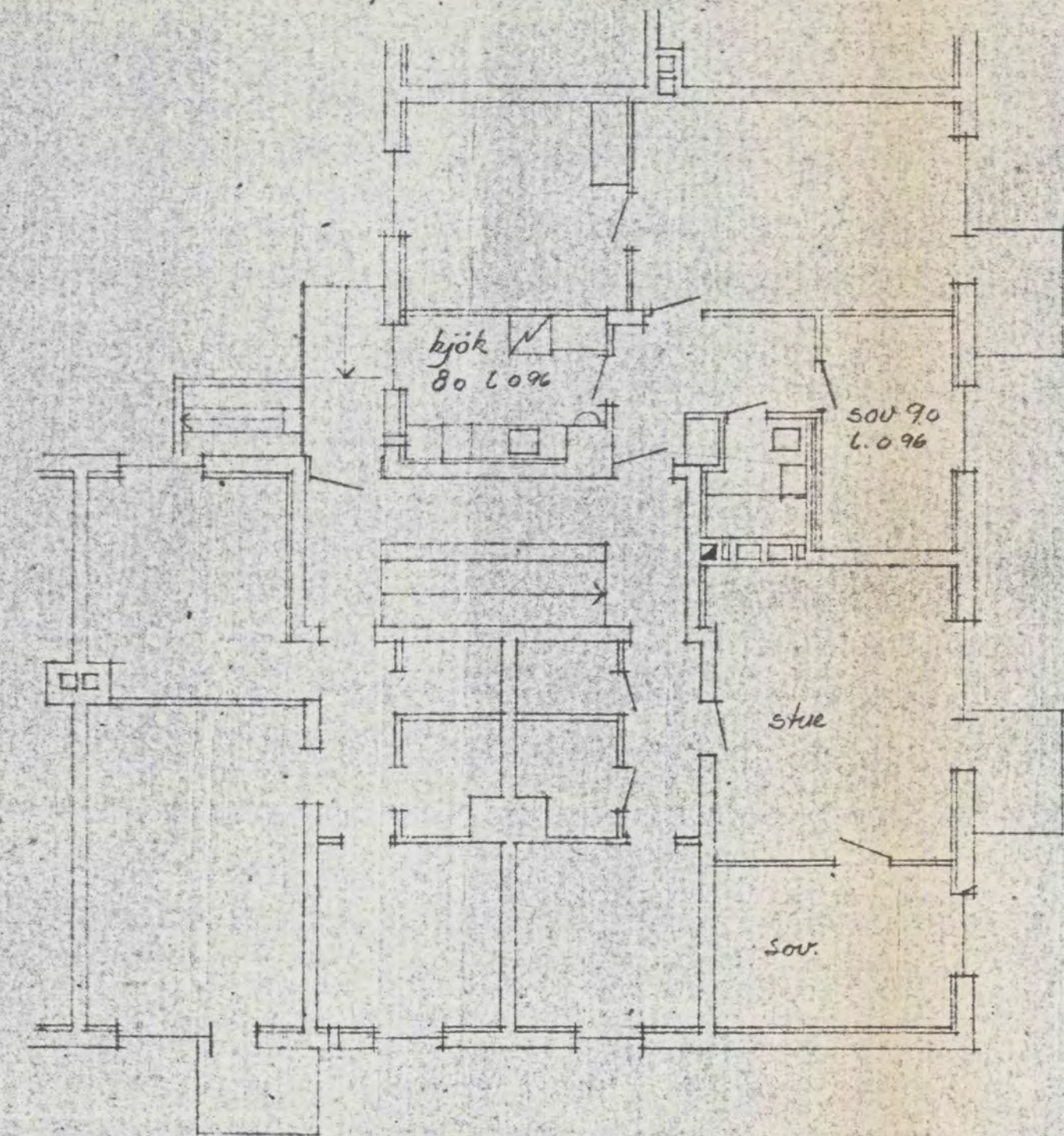
I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

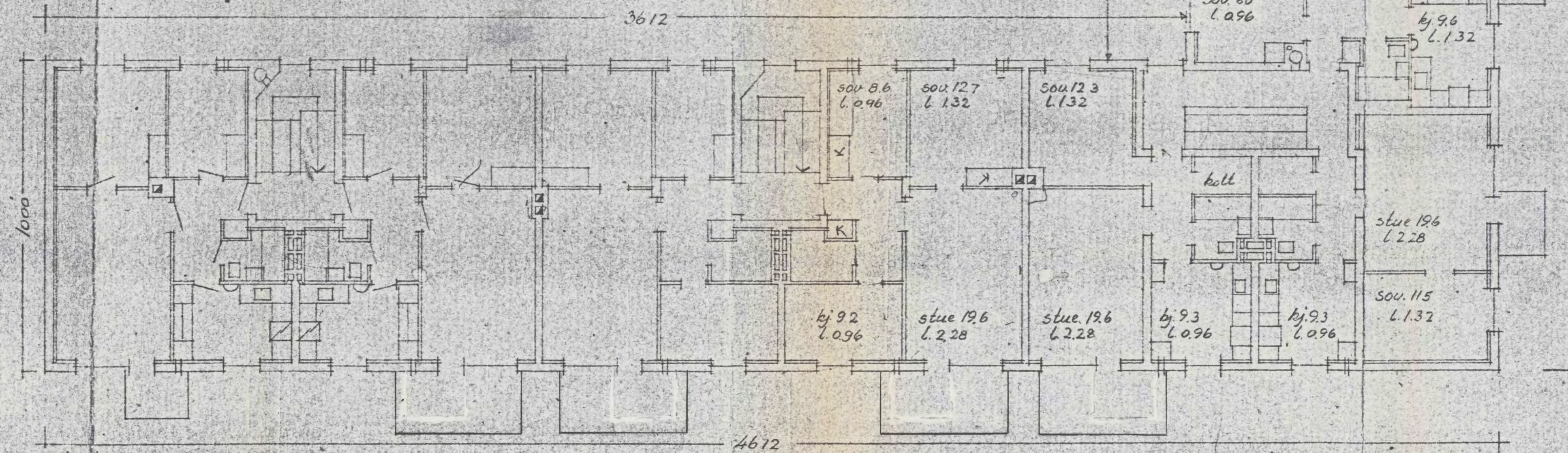
För Etter



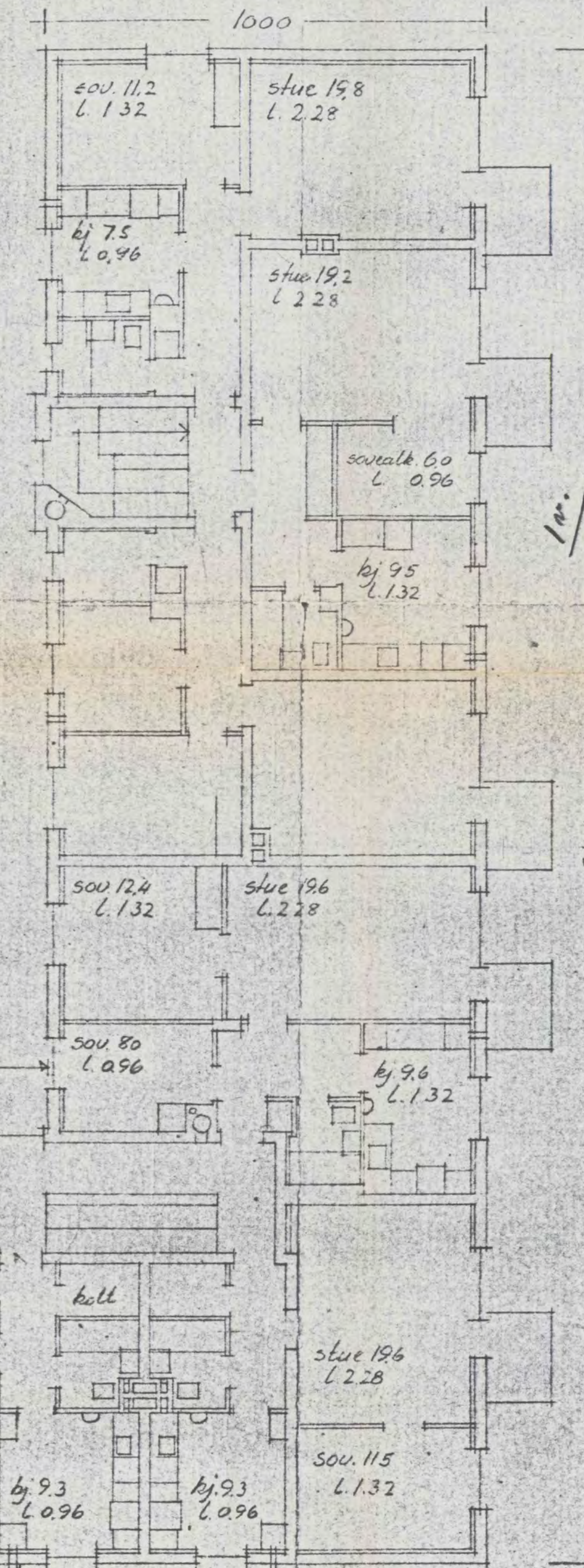
Vestfasade



Hörnelösningen i 1. etasje



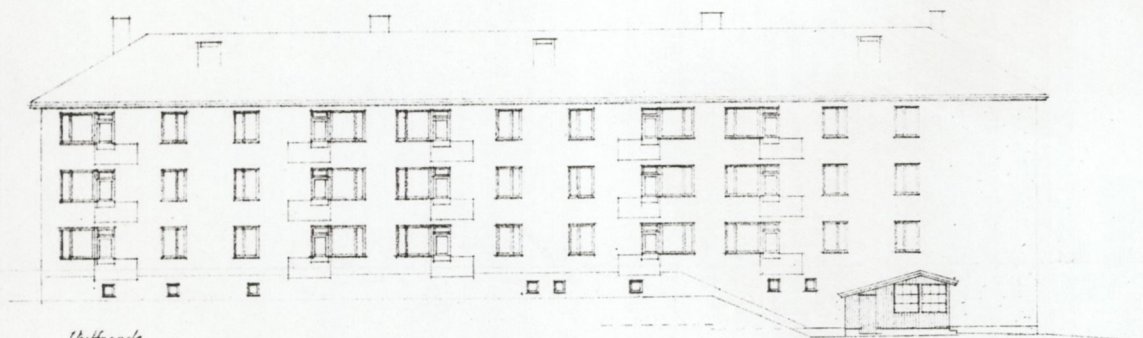
Etasjeplan



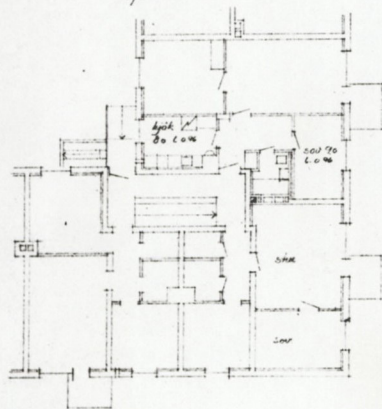
alt-09 Verandaer endret
Teisen Vest blokk 41
etasjeplan, fasade mål 1:100
ark. Bernt Helmer Colbjørnsen

2

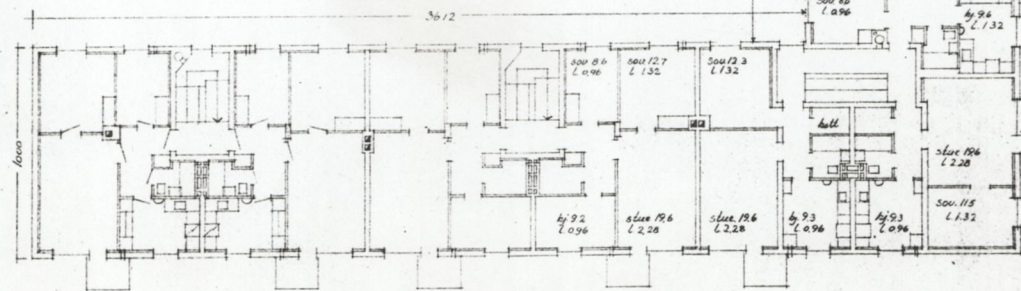
8-3-52
OBS 95-167



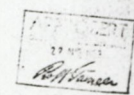
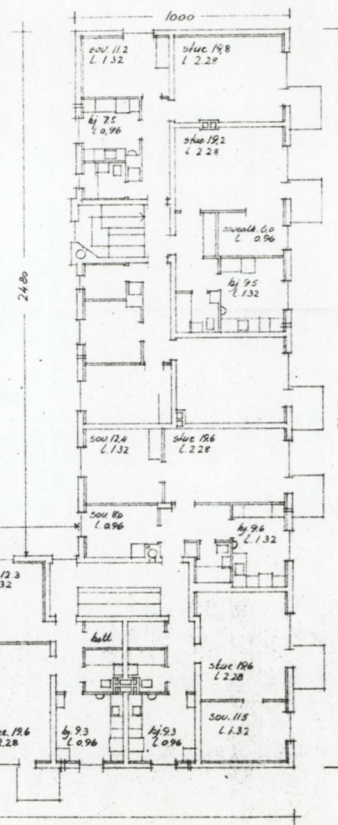
Utsida



Förstetagen i 1 etasje



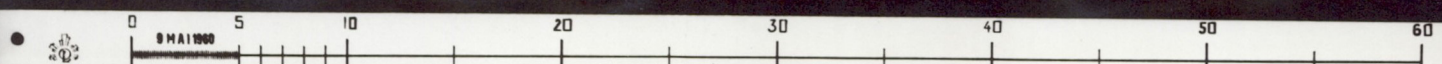
2 etasjeplan



255

3.

Felisen Vest blokk 41
etasjeplan, fasade mål 1:100
ark. Beren, Kjetil, C. H. H. H.





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.