



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 512  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEISEN VEST BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 952427512

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 345 264	24 391 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 345 264</b>	<b>24 391 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 337 689	2 246 166
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		96 035	168 869
Annen driftskostnad		12 985 046	16 701 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 418 770</b>	<b>19 116 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 926 494</b>	<b>5 274 335</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		99 276	115 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>99 276</b>	<b>115 206</b>
Annen finanskostnad		4 325 649	4 589 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 325 649</b>	<b>4 589 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 226 373</b>	<b>-4 473 936</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 700 121	800 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 826 916	52 826 916
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		288 846	384 881
Sum varige driftsmidler		53 115 761	53 211 796
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		277 369	124 659
Sum finansielle anleggsmidler		277 369	124 659
Sum anleggsmidler		53 393 130	53 336 455
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		44 866	45 821
Andre fordringer		2 039 988	1 018 922
Sum fordringer		2 084 854	1 064 743
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 396 680	3 536 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 396 680	3 536 281
Sum omløpsmidler		8 481 534	4 601 024
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 874 664</b>	<b>57 937 479</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		46 800	46 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 800</b>	<b>46 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 833 242	26 533 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 833 242</b>	<b>-26 533 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 786 442</b>	<b>-26 486 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 375 666	81 439 870
Øvrig langsiktig gjeld		2 307 875	2 158 883
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 683 541</b>	<b>83 598 753</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 683 541</b>	<b>83 598 753</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 258	24 699
Leverandørgjeld		657 899	366 076
Skyldige offentlige avgifter		125 442	139 427
Annen kortsiktig gjeld		172 966	295 088
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>977 565</b>	<b>825 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 661 106</b>	<b>84 424 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 874 664</b>	<b>57 937 479</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347493

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 952 427 512  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEISEN VEST BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026



Organisasjonsnr: 952 427 512  
TEISEN VEST BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 345 264	24 391 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 345 264</b>	<b>24 391 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 337 689	2 246 166
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		96 035	168 869
Annen driftskostnad		12 985 046	16 701 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 418 770</b>	<b>19 116 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 926 494</b>	<b>5 274 335</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		99 276	115 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>99 276</b>	<b>115 206</b>
Annen finanskostnad		4 325 649	4 589 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 325 649</b>	<b>4 589 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 226 373</b>	<b>-4 473 936</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 700 121	800 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>



Organisasjonsnr: 952 427 512  
TEISEN VEST BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

52 826 916

52 826 916

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

288 846

384 881

Sum varige driftsmidler

53 115 761

53 211 796

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

277 369

124 659

Sum finansielle

anleggsmidler

277 369

124 659

Sum anleggsmidler

53 393 130

53 336 455

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

44 866

45 821

Andre fordringer

2 039 988

1 018 922

Sum fordringer

2 084 854

1 064 743

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

6 396 680

3 536 281

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

6 396 680

3 536 281

Sum omløpsmidler

8 481 534

4 601 024

SUM EIENDELER

61 874 664

57 937 479

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	46 800	46 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>46 800</b>	<b>46 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 833 242	26 533 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 833 242</b>	<b>-26 533 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 786 442</b>	<b>-26 486 563</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 375 666	81 439 870
Øvrig langsiktig gjeld	2 307 875	2 158 883
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>80 683 541</b>	<b>83 598 753</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>80 683 541</b>	<b>83 598 753</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 258	24 699
Leverandørgjeld	657 899	366 076
Skyldige offentlige avgifter	125 442	139 427
Annen kortsiktig gjeld	172 966	295 088
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>977 565</b>	<b>825 289</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>81 661 106</b>	<b>84 424 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 874 664</b>	<b>57 937 479</b>



Organisasjonsnr: 952 427 512  
TEISEN VEST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00



# Årsmøte 2026

## 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:

17. mars 2026 kl. 17:30, Agmund bolts vei 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av to eiere som protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Honorar til styret
8. Honorar til valgkomiteen
9. Honorar til prosjektgruppe
10. Splitte TV og Internett
11. Periodisk renhold i kjellere
12. Revurdere økning av felleskostnader
13. Fjerne frittstående Sjøpeltkasser
14. Varmepumpe
15. El-bil ladere
16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka
17. IN-ordning
18. Plassering og bruk av glasscontainer
19. Nye verandaer med glass, eller pusse opp de vi har .



- 20. Oppgradering av balkong
- 21. Utendørs sykkel/barnevognparkering
- 22. Vedtektsendring av vedtekt 8. Styret
- 23. Valg av tillitsvalgte
- 24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 25. Valg av valgkomitè

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

Sulaksana Sivapatham og Andreas Halse er valgt.

Sak 2

## Forretningsorden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forretningsorden bestemmer hvordan møtet skal organiseres og ledes

### Forslag til vedtak

Foretningsorden godkjennes slik den foreligger

### Vedlegg

1. Forretningsorden Teisen Vest Borettslag.pdf

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 4

## Valg av to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 5

## 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 6

## 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

- 2. 75 Teisen Vest Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
- 3. 0075 Årsregnskap 2025 Teisen vest brl.s.pdf



Sak 7

## Honorar til styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en godtgjørelse på totalt kr 660 000 fordelt på styret, valgkomiteen og en tiltenkt prosjektgruppe til fasaderenoveringen.

Styret: 545 000kr

Valgkomiteen: 6000kr

Prosjektgruppa: 109 000kr

### Styrets innstilling

Styret godkjenner honoraret.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 8

## Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å honorere valgkomiteen med kr 6000,- i året for jobben de utfører.

### Styrets innstilling

Valgkomiteens deltakere honoreres kr 6000,- pr år delt på antall valgkomite-deltakere.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 9

## Honorar til prosjektgruppe

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret anser det som nødvendig å etablere en prosjektgruppe tilknyttet en planlagt fasaderenoveringen som man er i startfasen på. Prosjektgruppen skal inkludere både representanter fra styret og beboere. Styret kommer tilbake med mer informasjon når denne prosjektgruppa skal settes sammen.



Styret foreslår at 109.000,- kr av det totale styrehonoraret blir satt av til prosjektgruppa da dette er å anses som en tidkrevende jobb.

Om pengene ikke blir utløst i løpet av styreperioden 2026/2027, blir pengene overført til neste periode eller tilbakeført til driftsbudsjettet, om prosjekt ikke iverksettes.

#### Styrets innstilling

Styret setter av 109.000,- kr til prosjektgruppe fasaderenovering.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter Styrets innstilling.

Sak 10

## Splitte TV og Internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag en felles avtale som inkluderer både internett og TV gjennom Allente. Kostnaden inngår i felleskostnadene og utgjør per i dag 149 kr per boenhet per måned for internett og 269 kr per boenhet per måned for TV.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag og inngåtte avtaler.

Vedtaket innebærer at:

- Internett videreføres som felles avtale og betales via felleskostnadene.
- TV-avtalen tas ut av felleskostnadene og gjøres valgfri for den enkelte beboer.
- Beboere som ønsker å beholde Allente TV, tilbys videreføring av dagens pris på 269kr per måned (ordinærpris 399),- , fakturert direkte fra Allente - dvs de blir direkte kunder av Allente og avtalen har ikke lenger noe med borettslaget å gjøre.
- Felleskostnadene reduseres med 5 prosent for samtlige boenheter som følge av at TV tas ut av felleskostnadene.

Saker knyttet til TV-løsningen har over tid krevd uforholdsmessig mye administrativ oppfølging. Styret vurderer derfor at en tydeligere og mer hensiktsmessig avtalestruktur vil bidra til å redusere behovet for løpende oppfølging, og frigjøre kapasitet til øvrige oppgaver i borettslaget.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å vedta forslaget om å skille internett og TV.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre splitting av TV og internett i borettslaget i tråd med fremlagt forslag.



Sak 11

## Periodisk renhold i kjellere

Forslag fremmet av:

Idun Tangen Børrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig møkkete og ekkelt i kjelleren ved bodene, spesielt i banablokka (vet ikke hvordan det er i de andre). Det henger flere år gammelt svart spindelvev på vinduene, og det er generelt veldig guffent der nede.

### Styrets innstilling

Verken kjeller eller loft er tette i borettslaget vårt, og støv og møkk vil lettere komme seg inn i disse områdene, spesielt siden man bruker utesko her. Det vil koste borettslaget mellom 120k-160k i året for en årlig vask. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

### Forslag til vedtak

Periodisk renhold 1-2 i året hvor kjellerne blir vasket. Både vegger/vinduer og gulv.

Sak 12

## Revurdere økning av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Idun Tangen Børrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært to veldig store økninger på felleskostnadene de to siste årene. Totalt sett har de økt med 15,4%, som er langt over det å holde tritt med kostnader som dere skriver som begrunnelse.

Hvis vi sammenligner med konsumprisindeksen (som bli riktig å sammenligne med) har økningen siden januar 2024 vært på 5,4% (evt 2,1% + 3% hvis man sjekker først jan-des 24 og jan-des 25).

Jeg synes det er voldsomt å øke enda 4% i år. Jeg trodde den store økningen som ble gjort i fjor skulle være nok stor økning på en stund.

Det begynner å bli veldig dyrt å bo i dette borettslaget. Ikke minst vil det bli vanskelig å selge leilighetene sine fremover med så høye felleskostnader, som gjør at verdien av boligene taper seg enda mer.

Jeg valgte å flytte hit for to år siden fordi felleskostnadene så ut til å ligge på et sunt nivå, og det stod om sunn og stabil økonomi i borettslaget i salgsoppgaven, men da viser dette seg å være feil. Vi har for lav fellesgjeld til at jeg føler at felleskostnadene gjenspeiler dette.

### Styrets innstilling



Borettslaget vårt har planlagte prosjekter i årene som kommer, og en økning av felleskostnadene gir oss et forsprang i sparing til disse. I tillegg økes de kommunale avgiftene fra Oslo kommune med minst 25% de neste årene. Dette er bakgrunnen for økningene i felleskostnader. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

#### Forslag til vedtak

Revurdere økningen på felleskostnadene i år.

Sak 13

### Fjerne frittstående Sjøppekasser

#### Forslag fremmet av:

Elisabeth Berdinessen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne frittstående søppekasser. De medfører kun at skadedyr spiser søppelet. I tillegg medfører det i verste konsekvens at hunder og katter dør av det de spiser - som for eksempel kyllingen og andre matrester fugler og mus drar ut av søppelet.

Vi har nok med søppebrønnene - de forhindrer at søppe spres i borettslaget.

#### Styrets innstilling

De frittstående søppekassene bidrar til en renere gate. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

#### Forslag til vedtak

Fjerne frittstående søppekasser.

Sak 14

### Varmepumpe

#### Forslag fremmet av:

Tor Tyssvang

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet 2024 lovet styret å ta saken med installering av varmpumpe i leiligheten videre, slik at man ikke skulle risikere et virvar av forskjellige løsninger.

Senere har andelseierene ikke fått noen tilbakemelding om hvor saken står. Kan hver og en bestille og installere en hvilken som helst pumpe?

Innhenter styret tilbud fra ett firma om kjøp og installasjon av en pumpe, som de eierne som ønsker der, kan bestille?



## Styrets innstilling

Jamfør Naboloven § 2 ser styret at bråket fra varmpumper vil være til sjenanse og ulempe for naboene. Borettslaget planlegger i tillegg en renovering av fasadene som vil påvirke behovet for oppvarming.

Styret avviser forslag 1 og 2 og vedtar forslag 3.

## Granneloven § 2

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeieedom. (...)

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogleleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. (...)

## Forslag til vedtak

1. Andelseier kan kjøpe og installere den varmpumpen man finner hensiktsmessig.
2. Andelseier som ønsker det, følger styrets anbefaling og bestiller angitt varmpumpe.
3. Varmepumper skal ikke installeres til oppvarming av leiligheter i Teisen Vest borettslag.

Sak 15

## El-bil ladere

### Forslag fremmet av:

Ole Marius Garsjø

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et fåtall av plasser med ladere og de er plasser som er langt borte for noen av beboerne. Flere av plassene våre har allerede uttak til motorvarmere, så det er strømkabler i bakken. Det betyr at fundamentet er der for å utvide elbil-plassene våre og gjøre nabolaget grønnere.

## Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for flere elbil-ladere på dette tidspunktet. Det er allerede klagt 16 ladestasjoner. Styret innstiller på å avvise forslaget.

## Forslag til vedtak

Sette opp elbilladere der det er strømuttak til motorvarmere i dag



Sak 16

## Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka

Forslag fremmet av:

Anne Lise Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er så stor og fin plass bak bananblokka som ikke blir brukt ( annet for oss som går tur med hundene)

Der hadde vært fint om det kunne kommet litt sitteplasser som folk kunne satt seg for å tatt en prat sammen! Hadde vært flott med et nett som kunne vært tilgjengelig med å hatt litt ballspill til litt Volleyball/ Badminton ? Må jo finnes noe som kan trekkes ut og settes opp ? Litt plass til aktiviteter så den fine plassen kan bli brukt!

### Styrets innstilling

Styret er åpne for forslaget om flere sosiale soner, men er ikke enige i plasseringen (bak bananblokka) i forslaget grunnet støynivået i dette området. Styrets innstilling er å avvise forslaget.

### Forslag til vedtak

Er par bord med sitteplasser og et nett for ballspill

### Vedlegg

4. Screenshot\_20260126\_210135\_Chrome.jpg

Sak 17

## IN-ordning

Forslag fremmet av:

Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

IN-ordning gjør det mulig at eiere kan betale ned fellesgjeld individuelt.

### Styrets innstilling

Styret besitter ikke nok informasjon om hvordan ordningen vil påvirke borettslaget og hver enhet. Styrets innstilling er derfor å avvise forslaget per nå, men tar det gjerne opp igjen ved neste GF.

### Forslag til vedtak

Innføre IN-ordning



Sak 18

## Plassering og bruk av glasscontainer

Forslag fremmet av:

Tom Andre Bråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere i blokken med oppgang 60, 62 og 64 opplever støy fra glasscontaineren som er plassert rett utenfor soveromsvinduer på baksiden av blokka. Innkast av glass gir høy og brå støy, også sent på kvelden og natten, noe som påvirker nattesøvn. Vanlig restavfall og papp medfører ikke tilsvarende støynivå. Det foreslås å flytte glasscontaineren til kortsiden av blokken, hvor det allerede er mulig å omdisponere containerplasseringen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvise forslaget. Styret minner om ordensreglene om at det skal være stille etter 22:00 i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede muligheten for å flytte glasscontaineren ved oppgang 60, 62 og 64 til kortsiden av blokken, mot teisenkrysset. Dersom flytting ikke lar seg gjennomføre, vil jeg gjerne bare ytre et ønske om at glasscontainerer helst ikke blir brukt mellom kl. 23:00 og 07:00.

Sak 19

## Nye verandaer med glass, eller pusse opp de vi har .

Forslag fremmet av:

Kristina Kech Myrvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig for beboere få overslag og priser på evt nye verandaer med glassvegger for de som ønsker det. Eller pusse opp de vi har med evt innglasert . Er dette noe styret kunne innhente tilbud på . Vh Kristina Kech Myrvang

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvise forslaget på bakgrunn av det planlagte renoveringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Ønsker prisoverslag både på nye verandaer som er innglasert for de som ønsker det. Eller pusse opp de vi har med innglaserte vegger.



Sak 20

## Oppgradering av balkong

Forslag fremmet av:

Ole Marius Garsjø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgradering av balkong

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvise forslaget på bakgrunn av det planlagte renoveringsprosjektet.

### Forslag til vedtak

Jeg har et forslag til å se på oppgradering av balkongene våre. Flere og flere blokker får fasadeoppgradering og en utskiftning av balkongene våre vil være en lavterskel versjon av dette.

Rent estetisk så er ikke balkongene de peneste, og man får ikke følelsen av god kvalitet. Det knirker, høres godt fra naboen når man går på det og være og vind står rett inn.

Hvis/når det kommer nye blokker i området like ved, vil man se hvor skrøpelig det ser ut i forhold, som jeg er bekymret over at vil gå utover verdien på boligene våre. Mange av leilighetene har også mye ubenyttet plass og det er rom til større balkonger.

Foreslår derfor at borettslaget sammen oppgraderer balkonger.

Sak 21

## Utendørs sykkel/barnevognparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sak 7 til GF2025 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for sykkel- og barnevognparkering utenfor blokkene.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører, både på ferdige løsninger og bygg som monteres på stedet. Kostnadene varierer avhengig av løsning og ligger mellom cirka 590.000 kroner og 1.000.000 kroner eks. mva. per enhet

Vi har tatt en vurdering at grunnet brannsikkerhet kan vi ikke tillate å sette sykler/barnevogner under trapp. Alternativt kan det monteres dørpumper, men dette er en kostnad styret anser som for høy.

### Styrets innstilling

Styrets vurdering er at det ikke er aktuelt å gå videre med en slik løsning pr i dag grunnet kostnader og andre prosjekter. Styret innstiller på å avvise forslaget.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Sak 22

## Vedtektssendring av vedtekt 8. Styret

Forslag fremmet av:

Lars Dahlgren

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

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.

Forslag til ny tekst:

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. Tillitsvalgte kan bare inneha samme funksjon sammenhengende i inntil 6 år, og kan

først gjenvelges etter et opphold på minst ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 hen er oppnevnt som styremedlem.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget.



## Forslag til vedtak

Forslaget til vedteksendring vedtas

Sak 23

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth M. Lydersen  
Foreslått av valgkomiteen.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Torodd Rønning  
Foreslått av valgkomiteen.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gerd Helen Skalvik  
Foreslått av valgkomiteen.
- Martine Gjerde  
Foreslått av valgkomiteen.

Sak 24

## 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:

- Kenneth M. Lydersen



Sak 25

## **Valg av valgkomitè**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
- Lars Dahlgren
- Sigrid Skeie Tjensvoll



## Styrets årsrapport

### Innledning

Årsberetningen gir en samlet oversikt over styrets arbeid og borettslagets drift det siste året. Her redegjør styret for viktige saker som har vært behandlet, tiltak som er gjennomført, samt forhold som har betydning for borettslagets økonomi, drift og bomiljø.

Årsberetningen er ment som et informasjonsgrunnlag for beboerne i forkant av generalforsamlingen, og danner grunnlag for videre behandling av saker som legges frem til beslutning.

### Styrets arbeid

Styret har i løpet av året avholdt 19 ordinære styremøter. I tillegg foregår styrets arbeid løpende gjennom e-post, Vibbo, telefon og ved behov møter med beboere og leverandører. Styremedlemmene har egne ansvarsområder som følges opp gjennom året, noe som innebærer både møtevirksomhet og administrativt arbeid.

Styrets medlemmer roterer på å ha styrevakt i to uker av gangen. I denne perioden besvares henvendelser fra beboere via e-post og Vibbo, og det avtales møter der det er behov for dette.

Styret er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner, slik det fremgår av regnskap, noter og årsberetning. Samtidig har den enkelte andelseier ansvar for å holde egen leilighet i forsvarlig stand og bidra til å ivareta felles eiendom.

### Kontaktinformasjon

Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10. Styret har ikke fast kontortid, men møter kan avtales via e-post.

E-post: [teisen-vest@styrerommet.no](mailto:teisen-vest@styrerommet.no)

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

### Informasjon og kommunikasjon

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, kan dette endres på Vibbo eller så må dette meldes inn til OBOS).

Styret forsøker å besvare henvendelser innkommet på e-post [teisen-vest@styrerommet.no](mailto:teisen-vest@styrerommet.no) innen 2-3 dager.

### Drift og forvaltning

#### Vaktmester

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

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 og kan kontaktes på telefon 22 65 58 02 eller e-post [vaktmesterteisenvest@gmail.com](mailto:vaktmesterteisenvest@gmail.com).

Telefonen er bemannet mandag til torsdag kl. 07.00–15.00 og fredag kl. 07.00–14.00.

#### Andelseiers ansvar

Styret er ansvarlig for forvaltning og vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske



installasjoner. Samtidig hviler det et betydelig ansvar på den enkelte andelseier for vedlikehold av egen leilighet og for å bidra til å holde felles eiendom i god stand.

Styret minner blant annet om at beboere regelmessig må rense sluk på bad, samt sørge for tilstrekkelig lufting i leilighetene. Alle leiligheter har lufteventiler, og det anbefales at disse holdes åpne for å redusere risiko for fukt og mugg. Styret har informert om dette gjennom tilgjengelige informasjonskanaler, men opplever fortsatt at mange henvendelser gjelder forhold som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar.

Styret og vaktmesterne har de siste årene mottatt mange henvendelser knyttet til problemer med trekk i ildsteder vinterstid. I de fleste tilfeller har befaring vist at dette skyldes manglende lufting i leiligheten, blant annet fordi lufteventiler er tildekket av innredning eller panel.

#### **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](http://www.obos.no) Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

#### **Utleie av egen bolig og bruks-overlating**

Styret minner om reglene for utleie og bruks-overlating av bolig i borettslaget. Utleie via plattformer som Airbnb, Finn.no eller tilsvarende omfattes av de samme reglene som annen bruks-overlating.

Hovedregelen er at andelseier ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning. Det finnes enkelte unntak, blant annet ved midlertidig borte-boing eller ved korttids-utleie i inntil 30 døgn i løpet av året, slik det følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Det er likevel viktig å presisere at styret alltid skal varsles, også i tilfeller der utleie skjer innenfor rammen av inntil 30 døgn i året og ikke krever formell godkjenning. Varsel skal sendes for hver enkelt utleieperiode, og det er ikke tilstrekkelig å gi et generelt varsel om at boligen kan bli leid ut en eller flere ganger i løpet av året.

Varsel skal inneholde tidsperiode for utleien og kontakinformasjon til den eller de som oppholder seg i boligen. Dette er nødvendig blant annet av hensyn til sikkerhet og beredskap, herunder borettslagets ansvar overfor nødeter dersom det skulle oppstå brann eller andre hendelser.

Utleie eller bruks-overlating uten nødvendig varsling eller godkjenning regnes som brudd på borettslagets regler og kan anses som mislighold. Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan dette medføre videre oppfølging i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Styret vil fremover følge opp brudd på reglene for utleie og bruks-overlating strengere enn tidligere. Ved manglende varsling eller utleie i strid med vedtektene vil styret kunne gi skriftlig advarsel. Gjennomgående eller vesentlige brudd på reglene kan anses som mislighold av andelseiers plikter. Dette kan, i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven, medføre videre tiltak som pålegg om salg eller fravikelse.

Styret understreker at disse bestemmelsene ikke er nye, men følger av gjeldende regelverk. Tydeligere håndheving er nødvendig for å ivareta sikkerhet, ro og forutsigbarhet for beboerne i borettslaget.

Styret minner også om at andelseier til enhver tid er ansvarlig for bruk av boligen, også når boligen er leid ut, og at bruks-overlating ikke fritar andelseier for plikter overfor borettslaget.

#### **Borettslagets utleieenheter**

Borettslaget eier tre leiligheter som leies ut. To av disse har vært leid ut lenge, mens den tredje fikk vi leid ut i fjor. Utleie genererer inntekt for borettslaget.

#### **Avfall**

Det pågår fortløpende reparasjon og vedlikehold av aldrende avfallsbrønner i borettslaget.



I 2025 ble det gjennomført to opprydningsaksjoner med komprimatorbil i borettslaget. Tiltaket ga beboerne anledning til å rydde kjellere, loft og fellesområder, og avfallet ble håndtert på en effektiv og organisert måte.

Styret vurderer dette som et nyttig tiltak som bidrar til ryddigere fellesarealer og bedre oversikt i borettslaget. Slike opprydningsaksjoner vil fortsatt være en del av borettslagets arbeid med drift og vedlikehold.

#### **Avtaler og leverandører**

I løpet av året har styret gjennomført flere endringer i borettslagets avtaler og leverandørforhold. Det er blant annet byttet leverandør av skadedyrtjenester, forsikringsselskap og bankforbindelse. Det er også opprettet Norgespris på alle målere i fellesarealer, samt byttet strømvavtale.

#### **Bankforbindelse**

Borettslaget har tidligere hatt bankforbindelse i Handelsbanken AB. I løpet av 2025 ble styret kontaktet av OBOS-banken med tilbud om bytte av bankforbindelse. Etter dialog og forhandlinger ble det inngått avtale med OBOS-banken, som ga bedre betingelser.

Renten ble redusert fra 5,05 prosent til 4,95 prosent. Dette innebærer en årlig kostnadsbesparelse for borettslaget på 75.312 kroner. Over en periode på 16 år utgjør dette en samlet besparelse på 1.205.952 kroner. Avtalen med OBOS-banken trådte i kraft i november 2025.

#### **Vannmålere**

Slutføring av vannmålere for automatisk vannmåling mot kommunen på borettslagets 22 vanninntak.

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 95411986. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger.

Ved skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget og forsøke å avklare årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på e-post teisen-vest@styrommet.no. Styret melder videre skaden til forsikringsselskapet og bestiller ved behov håndverker for reparasjon.

Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden faller innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha gyldig innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Strøm**

Det ble i oktober bestilt "Norges Pris" på alle borettslagets fellesmålere, 29 stk.

På grunn av dette måtte vi endre strømvavtale, slik at den understøtter den statlige ordningen. Anslagsvis total besparelse for borettslaget er 10.000,- pr mnd.

#### **Vektertjenester**

Styret har reforhandlet avtalen for vektertjenester med Securitas, dagens avtale varer frem til sommeren 2026.

Fra sommeren 2026 vil vektertjenestene bli levert av:

Sikkerhetsgruppen Vektterselskap Nordstrand, de er en del av felleskapet Sikkerhetsgruppen (- <https://sikkerhetsgruppen.no/>).

Bakgrunnen for bytte er endrede behov og et rimeligere kostnadsnivå.

#### **Økonomisk forvaltning**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS



sørger for månedlig overføring til borettslaget og overtar ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## TV og internett

OBOS Nett er borettslagets leverandør av internett og TV. Gjennom OBOS Nett har borettslaget en TV-avtale med Allente.

Spørsmål knyttet til TV og internett kan rettes til OBOS Nett sin kundeservice på telefon 21 01 61 50.

Informasjon finnes også på borettslagets side på Vibbo:

<https://vibbo.no/teisen-vest/tema/tv-og-internett-ngvkztq2>

samt på OBOS sine nettsider: <https://www.obos.no/boligselskap/nett>

I løpet av høsten 2025 har styret vært i dialog med OBOS Nett om dagens avtale, etter tilbakemeldinger fra flere beboere om misnøye med løsningen.

Styret har et bredt ansvarsområde knyttet til drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. For å kunne ivareta dette på en god måte er det nødvendig å prioritere arbeidsoppgaver som har størst betydning for beboernes bokvalitet og sikkerhet.

Saker knyttet til TV-løsningen har over tid krevd uforholdsmessig mye administrativ oppfølging. Styret vurderer derfor at en tydeligere og mer hensiktsmessig avtale-struktur vil bidra til å redusere behovet for løpende oppfølging, og frigjøre kapasitet til øvrige oppgaver i borettslaget.

Styret har derfor utarbeidet et forslag om å skille internett og TV i to separate avtaler. Forslaget legges frem for behandling på årets generalforsamling.

## Felles Fasiliteter

Borettslaget disponerer to velferdsrom som kan leies av beboerne via Vibbo. Det ene er Vaskeriet, som er et nyere lokale, og det andre er det eldre velferdsrommet i Agmund Bolts vei 48.

Styret bruker betydelig tid på oppfølging av utleie av lokalene, særlig knyttet til at lokalene skal etterlates ryddet og rengjort etter bruk. Styrets kapasitet er begrenset, og manglende rengjøring kan derfor medføre at lokalene ikke er tilfredsstillende klargjort før neste utleie.

De fleste leietakere følger retningslinjene godt, men det forekommer enkelte tilfeller der lokalene ikke etterlates i avtalt stand. Dette skaper merarbeid for styret og kan gå direkte ut over neste leietaker.

## Utleie-statusstikk 2025

Vaskeriet: 94 utleie-dager

Nr. 48: 9 utleie-dager

## Vaskeriet

Vaskeriet vurderes av styret som et godt tilbud til borettslaget. Styret har mottatt flere positive tilbakemeldinger fra beboere og leietakere, og i løpet av 2025 har det, med få unntak, ikke vært utfordringer knyttet til støy fra utleie.

Lokalene er mye i bruk, og dette medfører naturlig slitasje. I løpet av året er det blant annet gjennomført følgende tiltak og utskiftninger:

- Utskifting av 9 bord, de siste vil bli skiftet når de er utslitt
- Maling av vegger ved behov
- Rens av sofaer ved flere anledninger
- Innkjøp av skap for oppbevaring av forbruksmateriell
- Service på vaskemaskin



- Supplering av kjøkken- og vaskeutstyr
- Montering av innvendig solskjerming mot nærliggende boliger

## Nr. 48

Det eldre velferdsrommet i Agmund Bolts vei 48 har ikke vært oppgradert på mange år. I løpet av 2025 ble det derfor gjennomført en betydelig oppgradering av lokalene.

Arbeidet ble i hovedsak utført på dugnad. Følgende tiltak er gjennomført:

- Maling av rom
- Montering av nye stikkontakter
- Utskifting av lamper
- Montering av nye ovner
- Montering av nytt skap på kjøkkenet

## Bomiljø og trivsel

### Sosiale aktiviteter og trivsel

For å bidra til trivsel og samhold i borettslaget har styret arrangert flere sosiale aktiviteter i løpet av året. I september ble det gjennomført byttemarked og gatefest med aktiviteter for barn og grilling. Byttemarkedet fungerte også som et bærekraftig tiltak, der over 200 gjenstander og klær ble byttet istedenfor å bli kastet. Gjenstander som ikke ble byttet videre i borettslaget, ble levert til gjenbruksbutikken M&E.

Dagen ble avsluttet med quiz og sosialt samvær i Vaskeriet. Som følge av gode tilbakemeldinger ble det også arrangert quiz før jul.

I desember 2025 ble julegrantenningen gjennomført med servering av gløgg, pepperkaker og godteri til barna, samt musikk. Borettslaget hadde ny leverandør av juletre denne sesongen, og styret vurderer treet som blant de fineste som har vært benyttet.

Tradisjonelt har Bryn skoles musikkorps stått for det musikalske innslaget, men det var ikke mulig å inngå avtale for 2025. Styret håper å få til dette igjen i 2026.

### Støy og ordensregler

Styret ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle beboere. Dette forutsetter at alle setter seg inn i og følger gjeldende husordensregler, samt viser hensyn til naboer og medbeboere i hverdagen.

Borettslaget består av eldre bygningsmasse i en tettbygd storby. Dette innebærer at lyd-gjennomgang mellom leiligheter må påregnes. Normale hverdags-lyder fra naboer vil forekomme, og dette er en del av det å bo i blokk. Samtidig forventes det at beboere tar hensyn, særlig når det gjelder støy på nattestid og bruk av verktøy utenfor tillatte tidsrom.

Styret minner om at husordensreglene gir føringer for bruk av bolig og fellesarealer, og at disse er ment som et felles rammeverk for trivsel og sameksistens. Husordensreglene er tilgjengelige på Vibbo.

Styret har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom og fellesarealer. Styret har ikke anledning til å håndtere alle typer henvendelser, særlig saker som gjelder private forhold mellom naboer, eller spørsmål der informasjon allerede er tilgjengelig på Vibbo eller via OBOS.

Styremedlemmene er beboere i borettslaget og utfører styrearbeidet ved siden av ordinær jobb. Styret ber derfor om at henvendelser rettes til styret når det gjelder forhold som ligger innenfor styrets ansvarsområde, og at beboere selv setter seg inn i tilgjengelig informasjon før kontakt tas.

Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene ber styret om at dette meldes skriftlig.

## Parkering



Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker parkeringsplass, kan du søke via <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering-zyyyzlj>. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie parkeringsplass, og det er tillatt med én parkeringsplass per boenhet.

I 2025 ble det utarbeidet et nytt parkerings-kart for borettslaget. Arbeidet ble utført internt, og dette ga en estimert kostnadsbesparelse på rundt 40 000 kroner sammenlignet med eksternt tilbud.

#### **Parkeringskontroll**

Parkeringskontroll i borettslaget utføres av P-Service AS og du må ringe selv hvis det er noen som står feilparkert.

Nettside: <http://www.pservice.no/>

Telefon hverdager kl. 08.00 - 16.00: 412 55 384

Vakttelefon etter kl. 16.00: 940 84 725

Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til [post@pservice.no](mailto:post@pservice.no). Spørsmål knyttet til kontrollavgifter eller parkeringsregulering skal ikke rettes til styreleder, styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-Service AS.

#### **Gjeste-parkering**

I 2025 ble det etablert fire gjeste-parkeringsplasser i borettslaget. Informasjon om bruk av gjeste-parkering finnes på <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/gjesteparkering>. Vi har i tillegg 2 stk el-bil gjesteplasser ved Vaskeriet som alle kan bruke. Styret minner om at det er lade-plikt på disse to plassene.

#### **Elbillading og parkeringsplasser med strøm**

Borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjon, strømuttak og ordinære plasser uten strøm. I løpet av 2025 er det byttet ut rundt fem ladestasjoner som har blitt defekte etter omtrent fem års bruk. Utskiftingen er gjort for å sikre stabil drift og fungerende lade-infrastruktur.

#### **Tildeling av parkeringsplasser**

Tidligere var det ikke mulig å søke om parkeringsplass på et spesifikt område, og det fantes heller ingen venteplassordning knyttet til beliggenhet. I 2025 er det etablert en ny ordning som gjør det mulig å søke om parkeringsplass nærmere egen oppgang, der dette er praktisk mulig. Dette er gjort for å skape en mer forutsigbar og hensiktsmessig tildeling av parkeringsplasser for beboerne.

NB! All søknad og spørsmål om parkering gjøres via epost – ikke Vibbo.

#### **Nabolag og eksterne forhold**

Styret oppdaterer fortløpende temaet «Nabolag» på Vibbo når det foreligger ny informasjon om saker som kan ha betydning for borettslaget eller beboerne.

#### **Regulering og utbygging**

Det har over flere år vært planlagt boligbygging på nabotomten i Tvetenveien 11. Prosjektet har hatt begrenset fremdrift de siste årene, blant annet fordi den foreslåtte byggehøyden har møtt motstand fra flere hold – både private aktører samt kommunale og statlige etater. Dette er også en problemstilling Plan- og bygningsetaten har uttrykt bekymring for.

Styret oppfordrer beboere som ønsker mer informasjon til å følge saken via etatens innsynsløsning:

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

Styret følger utviklingen i nærområdet og avgir høringsvar ved behov. I 2025 har styret blant annet behandlet sak 2025/06934 om detaljregulering for Tvetenveien 11.



Hovinbyen er Oslos største byutviklingsområde og skal bidra med å koble sammen indre by og Groruddalen. Arbeidet startet i 2018 og planene strekker seg 50 år frem i tid.

Prosjektet «Bryn Sentrum» er en del av denne satsingen. I første fase ønsker utbyggerne å etablere 600 boliger og nærmere 5 000 arbeidsplasser. Når hele Bryn-området på sikt står ferdig utbygget, er ambisjonen opptil 5 000 nye boliger og 20 000 arbeidsplasser. Målet er at rundt 50 000 innbyggere skal få Bryn som sitt naturlige, kortreiste sentrum. Utbyggingsplanene har imidlertid blitt kritisert av Plan- og bygningsetaten.

Styret har ikke engasjert seg i denne prosessen i løpet av 2025, utover å ta notis av de artikler mm. som er tilgjengelige, ettersom saken ennå ikke er sendt ut på høring.

## Saker fra generalforsamlingen 2025

### Sak 7: Barnevogn- og sykkelparkering

I sak 7 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for sykkel- og barnevognparkering utenfor blokkene.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører, både på ferdige løsninger og bygg som monteres på stedet. Kostnadene varierer avhengig av løsning og ligger mellom cirka 590.000 kroner og 1.000.000 kroner eks. mva. per enhet.

Styret har vedtatt at det ikke er aktuelt å gå videre med en slik løsning pr i dag, men vil ta det til videre vurdering senere.

### Sak 8: Tiltak mot måker

I sak 8 ble styret bedt om å innhente priser og vurdere løsninger for å redusere utfordringer med måker på takene i hekkesesongen. Både styret og vaktmesterne har vært i dialog med skadedyrfirma og undersøkt ulike tiltak. Måker er fredet, og erfaring tilsier at de flytter seg mellom tak dersom de forstyrres, men ofte vender tilbake over tid.

Montering av stål-pigge eller andre fysiske sperrer på takene vil medføre behov for andre sikringstiltak enn det borettslaget har i dag. Slike installasjoner krever jevnlig inspeksjon og vedlikehold, og takene må da tilrettelegges for sikker adkomst og arbeid. Dette innebærer blant annet behov for fastmonterte sikringsløsninger og økte krav til HMS ved fremtidige kontroller.

Tiltakene vil derfor ikke kun være en engangsinvestering, men også medføre løpende kostnader og økt driftsansvar. Styret har vurdert at dette samlet sett vil være et omfattende og kostbart tiltak, samtidig som effekten er usikker. På denne bakgrunn har styret ikke prioritert å gå videre med slike løsninger per nå.

### Sak 9: Utvendig vask av balkonger

Styret innhentet tilbud og vask av samtlige 470 balkonger, og ut ifra beste tilbud ville dette gi en kostnad på kroner 451.200,- eks. mva.

Styret anså dette som en urimelig høy kostnad og vedtok at det ikke skulle gjennomføres utvendig vask av balkonger i 2025. Dette er begrunnet med at styret fremover ønsker å prioritere utredning av fasaderehabilitering.

### Sak 13: Erstatning av styremedlemmer

Under generalforsamlingen 2025 ble det vedtatt en endring i vedtekten § 8-1 om styrets sammensetning.

Bestemmelsen er endret ved at følgende setning er lagt til:

«Styremedlemmer *bør* bo i borettslaget.»

Vedtekten § 8-1 lyder etter endringen:



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

Oppdaterte vedtekter er publisert på Vibbo.

## Vedlikehold og rehabilitering

### Rørfornyning og bunnledninger

I 2024 oppstod det en lekkasje i et avløpsrør utenfor nr. 7. Reparasjonen medførte en kostnad på nærmere 1.000.000 kroner. Slike skader må utbedres umiddelbart, og det er derfor ikke mulig å innhente flere tilbud i slike situasjoner.

På bakgrunn av denne hendelsen har styret besluttet å gjennomføre en tilstandskartlegging av borettslagets bunnledninger, det vil si avløpsrør fra blokkene og frem til det kommunale ledningsnettet. Dette gjelder ikke rør fra bad og kjøkken ned til bunnledningene.

En tilstandsvurdering vil koste om lag 100.000 kroner og omfatter kamerainspeksjon, rapport og eventuelle anbefalinger om videre tiltak, herunder strømfornyning. Endelig kostnad for eventuelle tiltak er ikke avklart, da dette avhenger av tilstanden på rørene.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å arbeide forebyggende for å redusere risikoen for akutte og kostbare skader.

### Piper

Høsten 2025 ble det gjennomført en utspørring av beboere i alle leiligheter for å kartlegge hvilke som har ildsted og ikke. Dette som ledd i et planlagt tilsyn av alle piper i starten av 2026.

I likhet med tidligere år så oppstår det ofte problemer i det fyringssesongen tar til, hvor beboere ikke sørger for nok trekk eller bruker fuktig ved. Dette utgjør en stor brannfare som bl.a. medførte en pipebrann i ABV 26

### Energieffektivisering og fasader

I sak 12 på årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skulle starte arbeidet med å utrede tiltak for å energi effektivisere borettslaget.

Dette innebærer fasaderenovering og eventuelt flere tiltak for å energi effektivisere leiligheter og fellesarealer for å komme på EU's krav til karakter A.

Dette er ikke mulig å gjennomføre karakter A og B slik borettslaget er i dag, men borettslaget kan få karakter C ved å utføre ulike tiltak

Styret vært i dialog med OBOS Prosjekt for å vurdere mulige løsninger. Det er innhentet tilbud fra tre arkitektfirmaer:

- PIR 2
- Rede Arkitekter AS
- Nuno Arkitektur

De aktuelle løsningene som vurderes av fasaderenovering videre er:

- Ventilert kledning med puss
- Teglstein

Ventilert kledning med puss er anbefalt som en rimeligere løsning med god holdbarhet, selv om den medfører noe mer vedlikehold enn teglstein.



Det er også vurdert at søknadsprosessen skal inkludere innglassing av balkonger. Dette kan imidlertid medføre behov for ytterligere konstruktive tiltak, herunder støtte for balkonger, noe som vil øke prosjektkostnaden.

Endelig total kostnad er ikke fastsatt, da valg av arkitekt og løsning ikke er besluttet.

Styret har ikke vurdert videre om det skal monteres luft/luft varmepumper, balansert ventilasjon, bergvarme eller solceller. Dette er vurderinger vi fortsatt gjør med OBOS Prosjekt.

Dersom prosjektet går videre, vil det bli foreslått å etablere en prosjektgruppe bestående av representanter fra styret og beboerne.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2025

- Utskifting av elbil-ladestasjoner, 5 stk.
- Oppgradering av velferdsrom i nr. 48
- Merking av boder
- Oppgradering av utelamper til LED
- Slutføring av installasjon av vannmålere på alle vanninntak

2024

- Oppgradering av barnehagen
- Utskifting av kloakkrør utenfor nr. 7

2023–2026

- Oppussing av oppganger

2022

- Rensing av ventilasjonsanlegg

2020–2021

- Utskifting av inngangsdører og låsesystem

2020

- Oppmerking av parkeringsplasser

2019–2021

- Etablering av elbil-ladeplasser

2019

- Ny VA-ledning fra Agmund Bolts vei 13 til kommunalt påkoblingspunkt

2018

- Utskifting av vinduer og balkongdører

2017

- Utskifting av branndører
- Piperehabilitering

2014

- Nye porttelefoner

2009–2011

- Rehabilitering av uteområder, inkludert drenering, nye parkeringsplasser og søppelbrønner

2008

- Rehabilitering av vaskeri



- Utskifting av lofts- og boddører
- Oppussing av utleieleilighet i nr. 45

2007

- Utvendig beising av vinduer og balkongdører
- Oppgradering av elektrisk anlegg i vaskeri

2004–2006

- Våtromsrehabilitering

2003

- Utvendig gartnerarbeid og opparbeidelse av sittegrupper

2000

- Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 48–64
- Montering av spalteventiler

1999

- Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 16–22 og 35–41
- Kontroll og utbedring av vinduer og dører
- Utskifting av sluk og soilrør ved behov

1998

- Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 24–30 og 43–51
- Utvendig beising av vinduer
- Utskifting av sluk og soilrør ved behov

1997

- Oppussing av oppganger
- Omlegging av tak i Agmund Bolts vei 1–5 og 2–10
- Kontroll og utbedring av vinduer
- Montering av spalteventiler
- Utskifting av sluk og soilrør ved behov

1995

- Utskifting av entredører

1991

- Rehabilitering av elektrisk anlegg og sikringsskap

1989–1990

- Nye balkonger i hele borettslaget

1989

- Nye ytterdører med calling

1981–1982

- Nye vinduer i hele borettslaget

## Avslutning

Styret takker beboerne for engasjement og samarbeid gjennom året. Forvaltning av et borettslag krever både felles innsats og gjensidig hensyn. Styret vil fortsatt arbeide for en forsvarlig drift, langsiktig vedlikehold og et godt bomiljø i borettslaget.



## 1 Forretningsorden for Borettslag Teisen Vests Generalforsamling 2026

### 2 § 1 Innledning

#### 3 § 1.1 Hjemmel

4 Ved uoverensstemmelse mellom forretningsorden og Teisen Vest borettslag (heretter  
5 kun omtalt som borettslagets) vedtekter eller borettslagets husordensregler viker  
6 forretningsorden.

#### 7 § 1.2 Fravikelse

8 Generalforsamlingen kan fravike forretningsordenen med 2/3 flertall blant de  
9 fremmøtte representanter for gjeldende sak eller gjeldende møte.

#### 10 § 1.3 Definisjoner

11 a) Med votering menes votering over ett enkelt punkt.

12 b) Med voteringssekvens menes alle voteringer i relasjon til samme sak og som gjøres i  
13 sammenheng.

14

### 15 § 2 Innkalling, dagsorden og konstituering

#### 16 § 2.1 Innleveringsfrist

17 Saker må være meldt og sakspapirer og forslag må være innlevert borettslagsstyret  
18 senest den satte frist fra styret, ca fire uker før møtet skal holdes, jf. Borettslagets  
19 vedtekter § 9-3.

20 Av hensyn til møtets avvikling oppfordres det til at forslag på kandidater til  
21 borettslagsstyret og delegater til generalforsamling i OBOS leveres dirigentbordet før  
22 sak 6, årsrapport og regnskap på generalforsamling.

23 Absolutt siste frist for å fremme benkeforslag til saken valg av tillitsvalget er før strek  
24 settes på møtet. Kandidater som enten er innstilt av komiteen eller foreslått innen  
25 fristen, kan stille som benkeforslag før strek settes til hver enkelt posisjon. Det er ikke  
26 anledning til å komme med forslag etter at strek er satt.

#### 27 § 2.2 Faste punkter på dagsordenen



- 28 Generalforsamlingen skal minst behandle årsberetninger, revidert regnskap, budsjett,  
29 handlingsplan, godtgjørelse til styret, innkommende forslag og foreta valg av  
30 borettslagsstyret med varamedlemmer og revisor, og delegat med vara til OBOS BBLs  
31 generalforsamling, jf. borettslagets vedtekter §9
- 32 § 2.3 Tilstedeværelse
- 33 Dersom beboere kommer etter at møtet er satt eller går før møtet er hevet, skal dette  
34 meldes til møteledelse/innsjekker.
- 35 § 2.4 Tidsramme for saker
- 36 Generalforsamlingen kan fastsette en tidsramme for den enkelte sak eller for en gruppe  
37 av saker. Borettslagsstyret fremmer forslag til tidsplanen som vedtas under  
38 generalforsamlingens konstituering. Tidsrammen innbefatter både debatt og votering.  
39 Møteledelsen gis fullmakt til å sette tidsrammen for debatten. Tidsrammen kan endres  
40 ved simpelt flertall.
- 41 § 2.5 Konstituering
- 42 Generalforsamlingen konstituerer seg etter innstilling fra borettslagsstyret.  
43 Borettslagets styreleder, nestleder og et forhåndsutpekt styremedlem eller  
44 varamedlem fungerer som fullmaktskomite ved behov. Dette kan ikke være samme  
45 person som er referent.
- 46
- 47
- 48
- 49 **§ 3 Møte-, tale- og forslagsrett.**
- 50 § 3.1 Generalforsamlingens sammensetning
- 51 Generalforsamlingen sammensettes av borettslagets andeler. Alle andelseiere har rett  
52 til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens  
53 ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle  
54 leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg, jf §9-5 i borettslagets vedtekter.
- 55 § 3.2 Beboernes stemmerett
- 56 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn  
57 én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én



58 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan  
59 være fullmektig for mer enn en andelseier.

60 § 3.3 Andre

61 Generalforsamlingen kan innvilge andre møte-, tale- og/eller forslagsrett for en enkelt  
62 sak ved simpelt flertall.

63

64 **§ 4 Debatten**

65 § 4.1 Taletid

66 Førstegangsinnlegg i debatten gis 2 minutters taletid. Andregangsinnlegg gis 1 minutt  
67 taletid. Det gis adgang til maksimum to replikker etter hvert innlegg, samt svarreplikk.  
68 Replikker gis 1 minutt taletid. Replikk på replikk er ikke tillatt. Ved stort tidspress kan  
69 replikker sløyfes fullstendig med simpelt flertall. Minoritetsspråklige deltakere og  
70 deltakere med talevansker kan få 1 minutt utover den fastsatte taletiden om de ønsker.  
71 Deltakeren må selv gjøre dirigenten oppmerksom på ønsket om utvidet taletid før de  
72 begynner på innlegget. Innlegg til voteringsorden, dagsorden og forretningsorden gis 1  
73 minutt taletid, uten adgang til replikk. Taletiden kan endres ved simpelt flertall.

74

75 § 4.2 Taleliste

76 Møteleder fører taleliste og fremmer forslag om når strek skal settes. Det skal opplyses  
77 i god tid om når strek settes. Det er kun anledning til å tegne seg tre ganger til hver sak  
78 på dagsorden. I de saker hvor det er fastsatt en tidsramme, jmfør § 2.4, kan  
79 møteledelsen redigere talelisten etter at strek er satt med formål om å slippe til nye  
80 synspunkter i debatten. Når den avsatte tid for saken er brukt opp, kan ordstyrerne  
81 foreslå å stryke resten av talelisten. Dette krever simpelt flertall. Møteledelsen skal  
82 søke å endre taletiden tidlig dersom det er fare for at tidsrammen for debatten  
83 overskrides.

84 Følgende prioriteringsliste benyttes når talelisten redigeres:

85 a) Ordstyrerne bør tilstrebe at det er god kjønnsbalanse på talelisten.

86 b) Forslagstillere settes først i den samme rekkefølgen de står på den uredigerte  
87 talelisten.



- 88 c) Beboere som ikke tidligere har hatt ordet i hele møtet settes deretter opp i den  
89 samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.
- 90 d) Beboere som ikke tidligere har hatt ordet i denne saken settes deretter opp i den  
91 samme rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.
- 92 e) Beboere som tidligere har hatt ordet i denne saken, settes deretter opp i den samme  
93 rekkefølgen de står på den uredigerte talelisten.
- 94 f) Andre med talerett settes deretter opp i den rekkefølgen de står på den uredigerte  
95 talelisten.
- 96 Strek kan oppheves med simpelt flertall. Strykning av taletid kan overprøves med  
97 simpelt flertall.
- 98
- 99
- 100 § 4.3 Temaredigering av taleliste
- 101 Under debatt om uttalelser og program kan det benyttes talelister redigert etter tema.  
102 Ved bruk av temaredigerte talelister skal inntegning skje før debattene starter og hver  
103 beboer vil ha anledning til å tegne seg til sammen to ganger. Forøvrig følges den  
104 samme prioriteringsliste som for redigering av taleliste som i § 4.2.
- 105 § 4.4 Forslag
- 106 Frist for å fremme endringsforslag til vedtektene følger av ordinære frister. Frist for å  
107 fremme forslag til saker til generalforsamlingen fastsettes av styret og kommuniseres  
108 tydelig til beboerne i tråd med borettslagslovens bestemmelser.
- 109 Endringsforslag til alle saker skal fremsettes skriftlig til ordstyrerbordet. Innleverte  
110 forslag presenteres for generalforsamlingen. Endringsforslag må merkes med  
111 saksnummer, linjenummer og forslagsstiller. Strykningsforslag bør gjengi tekst som  
112 foreslås strøket.
- 113 Ordstyrerbordet innstiller på alle innkomne endringsforslag, og kan fremme eventuelle  
114 redaksjonelle endringsforslag.
- 115 Forslag som trekkes under debatten kan opprettholdes av andre beboere på møtet.  
116 Forslag kan ikke trekkes etter strek er satt
- 117 § 4.5 Innleggsprioritering



- 118 Når det bes om innlegg til voteringsorden, forretningsorden eller dagsorden gis dette  
119 umiddelbart etter pågående replikkveksling.
- 120
- 121
- 122
- 123
- 124 **§5 Voting**
- 125 § 5.1 Flertall
- 126 Vedtak fattes med simpelt flertall, med mindre annet fremgår av borettslagets  
127 vedtekter, husordensreglene eller denne forretningsorden.
- 128 Vedtektsendringer fattes med  $\frac{2}{3}$ -flertall.
- 129 § 5.2 Voteringsmåte
- 130 Voting skjer ved håndsopprekning eller via digitalt stemmeverktøy. Personvalg skal  
131 være skriftlig og hemmelig dersom 1 beboer krever det.
- 132 § 5.3 Voteringsorden
- 133 Voteringsorden vedtas med simpelt flertall før votingen. Under voteringssekvensen er  
134 det ikke adgang til å fremsette nye forslag til saken. Det kan heller ikke holdes innlegg til  
135 saksdebatten under voteringssekvensen.
- 136
- 137 **§ 6 Valg**
- 138 Personvalg skjer skriftlig dersom det kreves (jf. § 5.2). En kandidat er valgt dersom  
139 vedkommende får mer enn halvdel av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet  
140 gjennomføres en ny valgomgang. Ved fortsatt stemmelikhet i siste valgomgang foretas  
141 det loddtrekning blant de kandidater som har fått like mange stemmer.
- 142 Kandidater fremmet ved benkeforslag, og den som utfordres på plassen får anledning til  
143 å presentere seg selv, med inntil 3 minutters taletid, samt peke ut en person til å holde  
144 en støttetale med inntil 2 minutters taletid.
- 145



146

147 **§ 7 Protokoll**

148 Referenten fører protokoll for årsmøtet. Protokollen skal som minstekrav inneholde en  
149 oversikt over tilstedeværende beboere og antall stemmeberettigete, en oversikt over  
150 alle forslag, voteringer og valg, og en liste over hvem som tok ordet under hver sak. Alle  
151 beboere har anledning til å fremme protokolltilførsel. Denne må meldes under  
152 behandlingen av den saken protokolltilførselen gjelder, og leveres møteledelsen  
153 skriftlig innen møtet heves. Det er anledning til å protokollføre stemmeforklaringer.  
154 Disse må leveres møteledelsen skriftlig senest innen møtet heves.

155



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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2

33 av 47

75 Teisen Vest Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 24. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## TEISEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 952427512, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 775 735</b>	<b>5 709 649</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 700 121	800 399
Tilbakeføring av avskrivning	16	96 035	168 869
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-81 979 808	-2 879 318
Tillegg for nye langsiktige lån		78 915 604	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 718	-23 864
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 728 234</b>	<b>-1 933 914</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 503 969</b>	<b>3 775 735</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		8 481 534	4 601 024
Kortsiktig gjeld		-977 565	-825 289
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 503 969</b>	<b>3 775 735</b>





## TEISEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 952427512, KLIENTNR. 75

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	25 742 656	23 135 078	25 907 000	26 879 000
Ladeinntekter elbil		262 391	271 400	200 000	200 000
Andre anlegg	9	147 600	131 550	0	0
Andre inntekter	3	192 617	853 156	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 345 264</b>	<b>24 391 184</b>	<b>26 307 000</b>	<b>27 279 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 817 689	-1 726 166	-1 635 000	-1 685 000
Styrehonorar	5	-520 000	-520 000	-560 000	-660 000
Avskrivninger	16	-96 035	-168 869	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-22 250	-24 000	-24 720
Forretningsførerhonorar		-382 380	-367 675	-385 000	-402 325
Konsulenthonorar		-70 317	-269 483	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-3 920 336	-4 866 885	-4 080 000	-5 808 750
Forsikringer		-1 129 617	-1 741 036	-2 155 000	-1 978 000
Kommunale avgifter	8	-2 322 810	-4 183 451	-4 718 120	-5 409 936
Andre anlegg	9	-54 658	-72 213	0	0
Energi/fyring	10	-478 809	-531 729	-530 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 373 128	-2 403 296	-2 402 000	-2 474 060
Andre driftskostnader	11	-2 228 491	-2 243 795	-2 138 000	-2 126 710
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 418 770</b>	<b>-19 116 849</b>	<b>-18 957 120</b>	<b>-21 399 501</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 926 494</b>	<b>5 274 335</b>	<b>7 349 880</b>	<b>5 879 499</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	99 276	115 206	0	0
Finanskostnader	13	-4 325 649	-4 589 142	-4 242 000	-3 805 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 226 373</b>	<b>-4 473 936</b>	<b>-4 242 000</b>	<b>-3 805 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 700 121</b>	<b>800 399</b>	<b>3 107 880</b>	<b>2 074 499</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		6 700 121	800 399		





### TEISEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 952427512, KLIENTNR. 75

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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	288 846	384 881
Øremerkede bankinnskudd		277 369	124 659
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 393 130</b>	<b>53 336 455</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 866	45 821
Forskuddsbetalte kostnader		975 452	992 623
Andre kortsiktige fordringer	17	1 064 536	26 298
Driftskonto OBOS-banken		4 073 961	2 274 664
Skattetrekkkonto OBOS-banken		64 768	78 300
Sparekonto OBOS-banken		2 257 951	1 183 318
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 481 534</b>	<b>4 601 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 874 664</b>	<b>57 937 479</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Udekket tap	18	-19 833 242	-26 533 363
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 786 442</b>	<b>-26 486 563</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	78 375 666	81 439 870
Borettsinnskudd	20	2 061 800	2 061 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	14 000	14 000
Annen langsiktig gjeld		232 075	83 083
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 683 541</b>	<b>83 598 753</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		657 899	366 076
Skyldige offentlige avgifter	22	125 442	139 427
Påløpte renter		21 258	24 699
Annen kortsiktig gjeld	23	172 966	295 088
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>977 565</b>	<b>825 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 874 664</b>	<b>57 937 479</b>





Pantstillelse	24	81 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026  
Styret i Teisen Vest Borettslag

Joakim Berger/s/                      Christer Otnes/s/                      Nashwan Aziz/s/  
Torodd Johannes Rønning/s/      Halat Sophie Askari/s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Byggekostbeløp barnehage	170 772
Parkering m/strøm	117 510
El-bil	262 279
Felleskostnader	24 079 337
Forretningslokale	149 522
Leie	391 884
Parkering	559 802
Strøm fryseboks	11 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 742 656</b>





## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

tilbakeført avsetning	100 000
Viderefakturering, kraft, nettleie og avgifter	3 944
Viderefakturering, snøbrøyting 24/25	5 000
Leie	71 768
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	5 705
Skiit	5 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>192 617</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 162 834
Overtid	-127 768
Påløpte feriepenger	-169 414
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-292 197
LO/NHO-ordningen (AFP)	-20 906
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-29 803
O/U premie	-444
Kantinekostnader	-4 123
Andre personalkostnader	-10 199
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 817 689</b>

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 2024/2025	-520 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-520 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -9 288

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 500
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-24 500</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 494 243
Drift/vedlikehold VVS	-4 875
Drift/vedlikehold elektro	-1 033 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-272 954
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 095
Egenandel forsikring	-104 000
Kostnader dugnader	-3 358
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 920 336</b>

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



**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-843 332
Feie- og tilsynsgebyr	-57 591
Renovasjonsgebyr	-1 421 888
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 322 810</b>

**NOTE 9****ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	147 600
<b>KOSTNADER</b>	
Diverse kostnader - velferdsrom	-18 469
STRØM	-36 189
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-54 658</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>92 942</b>

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-478 809
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-478 809</b>

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 950
Container	-151 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 125
Annen leiekostnad	-10 838
Diverse utstyr	-44 588
Annet driftsmateriale	-54 059
Lyspærer og sikringer	-1 196
Vakthold	-422 444
Renhold ved firmaer	-854 364
Snørydding	-54 500
Andre driftskostnader	-165 587
Kontor- og datarekvisita	-2 415
Trykksaker	-500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 288
Andre kontorkostnader	-39 565
Telefon, annet	-4 095
Porto	-750
Drivstoff	-28 340
Vedlikehold biler/maskiner	-151 416
Kontingenter	-93 800
Bank- og kortgebyr	-3 088
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-14 976
Tap på fordringer	-48 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 228 491</b>





## NOTE 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 094
Andre renteinntekter	10 193
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>99 276</b>

## NOTE 13

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 805 434
Pantegjeldsrenter	-512 587
Renter på leverandørgjeld	-7 628
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 325 649</b>

## NOTE 14

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	21 315 320
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	28 202 276
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 517 596</b>

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

## NOTE 15

### LEILIGHETER

Leiligheter	558 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>558 000</b>

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

## NOTE 16

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2011	8 500	
Avskrevet tidligere	-8 499	
Avskrevet i år	0	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2009	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	
Avskrevet i år	0	
		1
Inventar velferdsrom		
Tilgang 2022	539 334	
Avskrevet tidligere	-179 779	
Avskrevet i år	-77 047	
		282 508
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	719 625	
Tilgang 2020	51 750	
Tilgang 2021	241 500	
Avskrevet tidligere	-1 012 874	
Avskrevet i år	0	
		1





Plog til traktor			
Tilgang 2008	60 406		
Avskrevet tidligere	-60 405		
Avskrevet i år	0		1
Inventar prosjektor			
Tilgang 2023	56 964		
Avskrevet tidligere	-31 647		
Avskrevet i år	-18 988		6 329
Sandstrøer			
Tilgang 2008	47 304		
Avskrevet tidligere	-47 303		
Avskrevet i år	0		1
Sansilo			
Tilgang 2009	978 363		
Avskrevet tidligere	-97 362		
Avskrevet i år	0		1
Traktor nr 2			
Tilgang 2008	967 579		
Avskrevet tidligere	-967 578		
Avskrevet i år	0		1
Vanntank			
Tilgang 2009	123 930		
Avskrevet tidligere	-123 929		
Avskrevet i år	0		1
Wille			
Tilgang 2020	33 750		
Avskrevet tidligere	-33 749		
Avskrevet i år	0		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>288 846</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-96 035</b>	

#### NOTE 17

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ei-bil avregning for desember	26 783
Kreditnota er omklassifisert fra leverandørgjeld til konto 1579	921 520
Felleskostnader - betalt i 2026	116 233
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 064 536</b>

#### 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 10 520 865

Nedbetalt i år 81 439 870

0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2025 -78 915 604

Nedbetalt i år 539 938

-78 375 666

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -78 375 666**

### NOTE 20

#### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd -2 061 800

**SUM BORETTINNSKUDD -2 061 800**

### NOTE 21

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -14 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -14 000**

### NOTE 22

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -64 768

Skyldig arbeidsgiveravgift -60 674

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -125 442**

### NOTE 23

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge -169 414

Annen kortsiktig gjeld -3 552

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -172 966**

### NOTE 24

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 061 800

Pantelån 78 375 666

**TOTALT 80 437 466**

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

Bygninger 49 517 596

Tomt 2 751 320

**TOTALT 52 268 916**





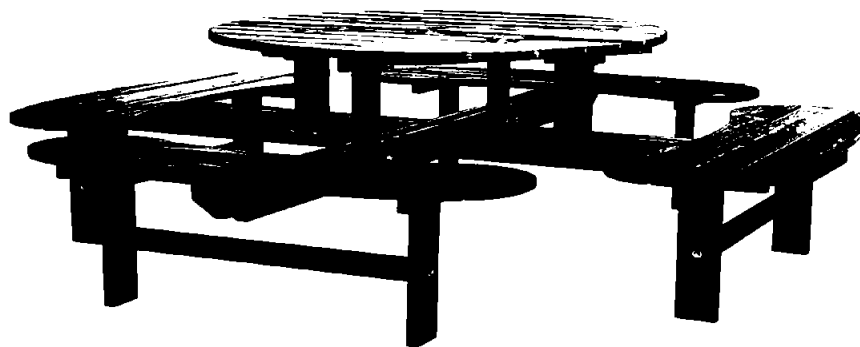
Vedlegg 4 til sak 16. Koselig plass og litt plass for aktiviteter bak bananblokka



Utemøbler / Piknikbord & Benkebord

### Benkesett Rondo, massiv furu, brunlasert

Art.nr. 12- 962974



[Les mer](#)

[Vis produktspesifikasjoner](#)



− 1 +

4 575 kr

Kjøp nå







### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim