



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 786 864 | 5 652 045 |
| Sum inntekter | | 5 786 864 | 5 652 045 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 762 128 | 761 345 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 158 640 | 154 822 |
| Annen driftskostnad | | 3 111 677 | 6 449 330 |
| Sum kostnader | | 4 032 446 | 7 365 498 |
| Driftsresultat | | 1 754 419 | -1 713 453 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 750 | 28 338 |
| Sum finansinntekter | | 9 750 | 28 338 |
| Annen finanskostnad | | 831 664 | 1 000 223 |
| Sum finanskostnader | | 831 664 | 1 000 223 |
| Netto finans | | -821 914 | -971 885 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 932 505 | -2 685 338 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 932 505 | -2 685 338 |
| Årsresultat | | 932 505 | -2 685 338 |
| Totalresultat | | 932 505 | -2 685 338 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 932 505 | -2 685 338 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 932 505 | -2 685 338 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 13 311 005 | 13 311 005 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 951 842 | 619 289 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 262 847 | 13 930 294 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 262 847 | 13 930 294 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 018 | 2 018 |
| Andre fordringer | | 102 653 | 176 979 |
| Sum fordringer | | 104 670 | 178 996 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 016 263 | 2 308 963 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 016 263 | 2 308 963 |
| Sum omløpsmidler | | 2 120 933 | 2 487 959 |
| SUM EIENDELER | | 16 383 781 | 16 418 253 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 11 600 | 11 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 11 600 | 11 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 23 273 102 | 24 205 606 |
| Sum opptjent egenkapital | | -23 273 102 | -24 205 606 |
| Sum egenkapital | | -23 261 502 | -24 194 006 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 38 864 101 | 39 826 422 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 553 600 | 553 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 39 417 701 | 40 380 022 |
| Sum langsiktig gjeld | | 39 417 701 | 40 380 022 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 780 | 6 111 |
| Leverandørgjeld | | 58 450 | 137 006 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 37 678 | 31 954 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 127 673 | 57 167 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 227 581 | 232 238 |
| Sum gjeld | | 39 645 282 | 40 612 260 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 383 781 | 16 418 253 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459317

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 786 864 | 5 652 045 |
| Sum inntekter | | 5 786 864 | 5 652 045 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 762 128 | 761 345 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 158 640 | 154 822 |
| Annen driftskostnad | | 3 111 677 | 6 449 330 |
| Sum kostnader | | 4 032 446 | 7 365 498 |
| Driftsresultat | | 1 754 419 | -1 713 453 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 750 | 28 338 |
| Sum finansinntekter | | 9 750 | 28 338 |
| Annen finanskostnad | | 831 664 | 1 000 223 |
| Sum finanskostnader | | 831 664 | 1 000 223 |
| Netto finans | | -821 914 | -971 885 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 932 505 | -2 685 338 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 932 505 | -2 685 338 |
| Årsresultat | | 932 505 | -2 685 338 |
| Totalresultat | | 932 505 | -2 685 338 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 932 505 | -2 685 338 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 932 505 | -2 685 338 |



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|------------|------------|--|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 13 311 005 | 13 311 005 | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 951 842 | 619 289 | |
| Sum varige driftsmidler | 14 262 847 | 13 930 294 | |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 14 262 847 | 13 930 294 |
|-------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|---------|---------|--|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 2 018 | 2 018 | |
| Andre fordringer | 102 653 | 176 979 | |
| Sum fordringer | 104 670 | 178 996 | |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|-----------|-----------|--|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 016 263 | 2 308 963 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 016 263 | 2 308 963 | |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 2 120 933 | 2 487 959 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------------|--|------------|------------|
| SUM EIENDELER | | 16 383 781 | 16 418 253 |
|----------------------|--|------------|------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--------|--------|--|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 11 600 | 11 600 | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 11 600 | 11 600 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 23 273 102 | 24 205 606 |
| Sum opptjent egenkapital | -23 273 102 | -24 205 606 |
| Sum egenkapital | -23 261 502 | -24 194 006 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 38 864 101 | 39 826 422 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 553 600 | 553 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 39 417 701 | 40 380 022 |
| Sum langsiktig gjeld | 39 417 701 | 40 380 022 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 780 | 6 111 |
| Leverandørgjeld | 58 450 | 137 006 |
| Skyldige offentlige avgifter | 37 678 | 31 954 |
| Annen kortsiktig gjeld | 127 673 | 57 167 |
| Sum kortsiktig gjeld | 227 581 | 232 238 |
| Sum gjeld | 39 645 282 | 40 612 260 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 16 383 781 | 16 418 253 |



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Teisenløkka Borettslag

Grunnet coronaviruset har styret vedtatt at årets generalforsamling skjer digitalt på Vibbo.

Vibbo er inngangsporten til det digitale årsmøtet for alle beboerne.

For å kunne delta digitalt, må beboerne logge seg på med telefonnummeret sitt og sikre at de er registrert med riktig kontaktinformasjon.

Dere kan også huke av for samtykke til digital kommunikasjon, slik at vi i styret kan sende dere viktige meldinger på e-post og/eller SMS ved behov.

Årsmøtet vil være tilgjengelig fra tirsdag 25.05.2021 klokken 08.00 frem til mandag 31.05.2021 klokken 16.00

Når årsmøtet åpner kan beboerne når som helst innenfor tidsperioden som er oppgitt over logge seg på vibbo.no for å se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi stemme.

De som ikke ønsker å delta digitalt må gi beskjed til styret snarest. Da vil du få tilsendt innkalling, sakliste og stemmesedler på papir.

Stemmen avgis ved å legge utfylt stemmeseddel i postkassen til styret.





INNHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--------------|---|
| Side 1 | <i>Innledning</i> |
| Side 2 | <i>Innholdsfortegnelse</i> |
| Side 3 | <i>Saksliste</i> |
| Side 4 - 6 | <i>Årsrapport 2020</i> |
| Side 7 - 8 | <i>Revisjonsberetning 2020</i> |
| Side 9 - 16 | <i>Årsregnskap for 2020</i> |
| Side 17 - 20 | <i>Styrets arbeid 2020/2021</i> |
| Side 21 | <i>Bygningen, rehabilitering og vedlikehold</i> |
| Side 22 - 25 | <i>Viktig og nyttig informasjon om borettslaget</i> |
| Side 26 - 27 | <i>Kjekt å vite</i> |
| Side 28 - 29 | <i>Søppelhåndtering i Teisenløkka Borettslag</i> |
| Side 30 - 31 | <i>Innkomne forslag til behandling på generalforsamlingen</i> |
| Side 32 | <i>Valgkomiteens innstilling</i> |



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Teisenløkka Borettslag
avholdes i 2021 som digitalt årsmøte i 25.mai til 31.mai 2021.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og regnskap for 2020
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret
6. Godtgjørelse til varamedlem
7. Godtgjørelse til valgkomiteen
8. Godtgjørelse til prosjektgruppe (bygging på nabotomt, sykkelvei)
9. Forslag om salg av eiendom til Oslo kommune (sykkelvei)
10. Forslag om endring av husordensreglene pkt. 5 (dyrehold)
11. Forslag om endring av husordensreglene pkt. 16 (bomiljøtjenesten og fakturering)
12. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
13. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Oslo, 7.4.2021
Styret i Teisenløkka Borettslag

*Metin Øzbek /s/ Susann Bør Scheele /s/ Mia Milkovic /s/
Ida Charlotte B. Jakobsen /s/ Mathias Kvist Høiseth /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Borettslaget er oppført i består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt 17.8.1959 og første innflytting fant sted 27.3.1961. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 138 / bruksnr. 54 og er på 4 041 m².

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er 1 fast ansatt og ikke registrert større skader i 2020.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling 19.10.2020, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Tillitsvalgte

| | | |
|-------------------|--------------------------|------------------|
| Styreleder | Metin Øzbek | Teisenveien 41 A |
| Nestleder | Susann Bø Scheele | Teisenveien 43 |
| Styremedlem | Mia Milkovic | Teisenveien 43 |
| Styremedlem | Ida Charlotte B Jakobsen | Teisenveien 43 |
| Styremedlem | Mathias Kvist Høiseth | Teisenveien 43 |
| Varamedlem | Hanna Ruth Christiansen | Teisenveien 43 |
| Valgkomite | Klaus Hanssen | Teisenveien 43 |
| Valgkomite | Marie Johanne Talleraas | Teisenveien 43 |
| Varadelegert OBOS | Metin Øzbek | Teisenveien 41 A |

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget påser at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Styret

Henvendelser til styret kan skje pr e-post til teisenlokka@styrerommet.no eller ved å legge en henvendelse i styrets postkasse i høyblokka.

Eventuelt kan styreleder kontaktes på 458 12 904 ved behov for øyeblikkelig hjelp.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 786 864 mot budsjettet kr 5 705 000.

Dette er høyere enn forventet og skyldes salg av Bobcat som ikke var tatt med i budsjettet.

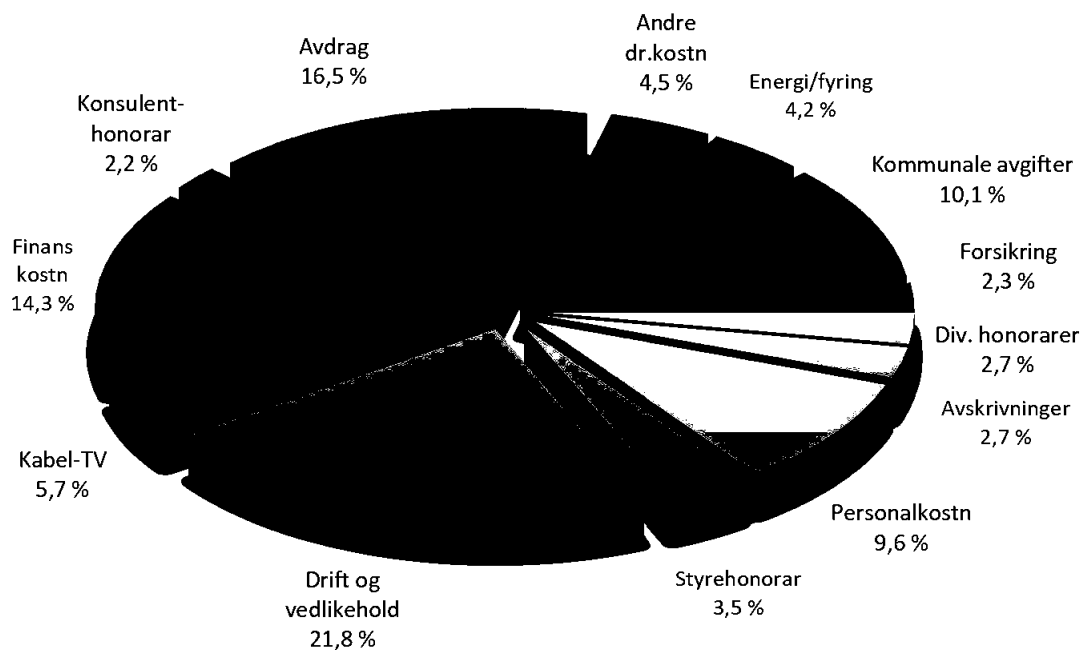
Andre inntekter består av salg av vaskerikort, refusjon forsikringskade og salg av Bobcat.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 032 446 mot budsjettet kr 3 670 000.

Avviket skyldes kostnadsføring av bunnledning (rørfornyning) i 2020. Denne ble i 2019 ført mot balansen under note for Varige driftsmidler som Sjøppelhus. Feilen er rettet opp i 2020 ved å tilbakeføre aktiveringen og kostnadsføre rørfornyning under Drift/vedlikehold av fellesanlegg med. Dette er kun en regnskapsteknisk bokføring for å rette opp feilen og medfører ikke ekstra kostnader for borettslaget.

Videre var det i posten Drift og vedlikehold budsjettet med midler til maling av blokka innvendig i 2020, men dette ble utsatt. Energi/fyring og Andre driftskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes lave strømpriser / overføring av renhold fra firma til vaktmester i 2020.



Resultat / disponible midler

Årets resultat på kr 932 505 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 962 321 føres ikke som en kostnad i resultatregnskapet, men er kun ført i balansen.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 893 352 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering legger styret fram budsjett for 2021, se kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 200 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 800 000 til større vedlikehold. Det er planer om nytt gulvbelegg/boning av gulv, maling av korridorer, etablering av el-bil lading og sykkelparkering. Noe av dette vil bli utført i år, mens noe utsettes til de kommende årene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, men feiegebyret er ubetydelig for vår del.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har derfor lagt budsjettall for 2020 til grunn for budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med ca. 8 %. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisenløkka Borettslag.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2020 totalt tre lån:

- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,78 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2044.
- Lån i OBOS banken er gitt som et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,78 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2036.
- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,78 %. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2058.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente

Rente på driftskonto i OBOS-banken pr. 1.1.2021 er 0 %. Rente på sparekonto er 0,2 %.

Forretningsførerhonorar

Basert på generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med kr 37 000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Teisenløkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*

Uavhengig revisors beretning - Teisenløkka Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 2 255 721 | 6 745 511 | 2 255 721 | 1 893 352 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 932 505 | -2 685 338 | 999 000 | 905 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 777 928 | 154 822 | 155 000 | 160 000 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | 0 | -459 539 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 16 -1 110 481 | -774 110 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 -962 321 | -725 625 | -893 000 | -1 028 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -362 369 | -4 489 790 | 261 000 | 37 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 893 352 | 2 255 721 | 2 516 721 | 1 930 352 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 2 120 933 | 2 487 959 |
| Kortsiktig gjeld | -227 581 | -232 238 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 893 352 | 2 255 721 |



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 676 310 | 5 623 772 | 5 625 000 | 5 730 000 |
| Andre inntekter | 3 | 110 554 | 28 273 | 80 000 | 30 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 786 864 | 5 652 045 | 5 705 000 | 5 760 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -557 128 | -536 345 | -550 000 | -350 000 |
| Styrehonorar | 5 | -205 000 | -225 000 | -205 000 | -230 000 |
| Avskrivninger | 16 | -158 640 | -154 822 | -155 000 | -160 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 650 | -6 125 | -7 000 | -7 000 |
| Andre honorarer | | -5 000 | -5 000 | -5 000 | -70 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -122 830 | -119 720 | -122 000 | -125 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -125 388 | -50 657 | -50 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | -23 200 | -23 200 | -23 000 | -23 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 269 297 | -4 462 193 | -700 000 | -1 000 000 |
| Forsikringer | | -133 959 | -131 646 | -138 000 | -145 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -589 955 | -507 927 | -540 000 | -650 000 |
| Energi/fyring | 10 | -241 803 | -413 375 | -425 000 | -425 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -331 296 | -331 296 | -350 000 | -340 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -261 298 | -398 191 | -400 000 | -550 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 032 446 | -7 365 498 | -3 670 000 | -4 175 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 754 419 | -1 713 453 | 2 035 000 | 1 585 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 9 750 | 28 338 | 10 000 | 5 000 |
| Finanskostnader | 13 | -831 664 | -1 000 223 | -1 046 000 | -685 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -821 914 | -971 885 | -1 036 000 | -680 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 932 505 | -2 685 338 | 999 000 | 905 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -2 685 338 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 932 505 | 0 | | |

**BALANSE**

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER: | | | |
| Bygninger | 14 | 13 138 664 | 10 398 300 |
| Rehabilitering | 15 | 0 | 2 740 364 |
| Tomt | | 172 341 | 172 341 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 951 842 | 619 289 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 14 262 847 | 13 930 294 |
| OMLØPSMIDLER: | | | |
| Kundefordringer | | 2 018 | 2 018 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 102 653 | 172 484 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 4 495 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 386 674 | 413 928 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 17 068 | 0 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 18 973 | 13 335 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 593 549 | 1 881 700 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 120 933 | 2 487 959 |
| SUM EIENDELER | | 16 383 781 | 16 418 253 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL: | | | |
| Innskutt egenkapital 116 * 100 | | 11 600 | 11 600 |
| Udekket tap | 17 | -23 273 102 | -24 205 606 |
| SUM EGENKAPITAL | | -23 261 502 | -24 194 006 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD: | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 38 864 101 | 39 826 422 |
| Borettsinnskudd | 19 | 553 600 | 553 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 39 417 701 | 40 380 022 |
| KORTSIKTIG GJELD: | | | |
| Leverandørgjeld | | 58 450 | 137 006 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 37 678 | 31 954 |
| Påløpte renter | | 3 780 | 6 111 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 127 673 | 57 167 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 227 581 | 232 238 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 383 781 | 16 418 253 |
| Pantstillelse | 22 | 49 094 300 | 49 094 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 7.4.2021
Styret i Teisenløkka Borettslag

Metin Özbek /s/ Susann Bø Scheele /s/ Mia Milkovic /s/

Mathias Kvist Høiseth /s/ Ida Charlotte B Jakobsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 848 240 |
| Nytt bad | 518 400 |
| Gangvask | 194 400 |
| Forretningslokale | 107 000 |
| Ekstra bod | 13 300 |
| Parkering | 9 240 |
| Renhold | 4 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 695 380 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -4 070 |
| Forretningslokale | -15 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 676 310 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Vaskeri | 31 140 |
| Leie av boder | 5 600 |
| Refusjon, Tryg forsikring | 23 815 |
| Salg, Bobcat | 50 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 110 554 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -407 224 |
| Påløpte feriepenger | -48 867 |
| Kjøregodtgjørelse etc. | -497 |
| Speilkonto kjøregodtgjørelse etc. | 243 |
| Arbeidsgiveravgift | -95 759 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 10 199 |
| Pensjonskostnader innskudd | -12 548 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 342 |
| Refusjon sykepenger | 2 384 |
| Arbeidsklær | -2 718 |

SUM PERSONALKOSTNADER **-557 128**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (pensjonsordning er etablert).

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 205 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 979, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 650.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---------|
| Advokatene i OBOS, juridisk bistand | -11 500 |
| OBOS BBL, tilleggstjenester | -21 789 |
| OBOS Prosjekt AS, heiser | -9 725 |
| April Arkitekter AS, støttemur | -16 406 |
| Norconsult AS, søppelbrønn og bunnledning | -48 509 |
| Oslo kommune, støttemur | -17 459 |

SUM KONSULENTHONORAR **-125 388**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-------------------|----------|
| Porttelefonanlegg | -218 750 |
|-------------------|----------|

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-218 750**

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -52 840 |
| Drift/vedlikehold VVS | -13 838 |
| Drift/vedlikehold elektro | -42 869 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -29 297 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -696 428 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -121 082 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -29 042 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -18 403 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -19 382 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -4 744 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -14 374 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| Kostnader dugnader | -2 250 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 269 297**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -269 653 |
| Feieavgift | -999 |
| Renovasjonsavgift | -319 303 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -589 955 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -58 297 |
| Strøm el.bereder | -183 506 |
| SUM ENERGI / FYRING | -241 803 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Container | -33 892 |
| Verktøy og redskaper | -12 394 |
| Telefon-/kontormaskiner | -1 974 |
| Driftsmateriell | -15 666 |
| Lyspærer og sikringer | -377 |
| Vakthold | -89 174 |
| Renhold ved firmaer | -34 459 |
| Snørydding | -1 488 |
| Andre fremmede tjenester | -15 242 |
| Kontor- og datarekvisita | -603 |
| Trykksaker | -3 175 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -52 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 950 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -20 979 |
| Andre kontorkostnader | -3 444 |
| Telefon, annet | -5 368 |
| Porto | -1 869 |
| Drivstoff maskiner | -358 |
| Bilgodtgjørelse | -3 694 |
| Reisekostnader | -1 065 |
| Bank- og kortgebyr | -2 981 |
| Velferdskostnader | -11 096 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -261 298 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 285 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 9 465 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 9 750 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -231 306 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -17 126 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -153 593 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -43 929 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -385 710 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -831 664 |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

| | |
|--|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1961 | 3 086 800 |
| Tilgang 1989 | 7 311 500 |
| Tilgang i år (rør/etablering av bad 2018/2019) | 2 740 364 |
| SUM BYGNINGER | 13 138 664 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.138/bnr.54

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

NOTE: 15**REHABILITERING (RØR/ETABLERING AV BAD)**

| | |
|---|-------------|
| Prosjektledelse, Norconsult | 1 019 674 |
| Honorar til styrets byggekomité (2018 og 2019) | 710 000 |
| Administrasjon | 12 300 |
| Bygningsgebyr, Plan- og bygningsetaten | 24 550 |
| Andre kostnader (forlik) | 10 000 |
| Hovedentreprenør rør/etablering av bad, AF Gruppen AS | 21 930 194 |
| Endringsmeldinger rør/etablering av bad, AF Gruppen AS | 3 696 924 |
| Andel av rehabilitering som ble kostnadsført i 2018 og 2019 | -24 663 277 |
| Aktiverte kostnader i balansen (overført bygninger, se note 14) | -2 740 364 |
| SUM REHABILITERING | 0 |

90 % av totalkostnaden er kostnadsført i resultatregnskapet (2018 og 2019), mens 10 % er aktivert i balansen (note 14). Dette iht. tall fra byggeleder Norconsult.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|-----------|----------------|
| Traktor m/utstyr | | |
| Tilgang 2009 | 105 000 | |
| Avskrevet tidligere | -104 999 | 1 |
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2019 | 774 110 | |
| Avskrevet tidligere | -154 822 | |
| Tilbakeført aktivering | -619 288 | |
| | | 0 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2020 | 1 110 481 | |
| Avskrevet i år | -158 640 | |
| | | 951 841 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 951 842 |

| | |
|--|-----------------|
| Tilbakeført tidligere aktivert anleggsmiddel | -619 288 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -158 640 |

NOTE: 17**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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018

-11 627 432

Nedbetalt tidligere

522 785

Nedbetalt i år

349 023

-10 755 624

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

554 192

Nedbetalt i år

175 008

-2 770 800

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018

-26 000 000

Nedbetalt tidligere

224 033

Nedbetalt i år

438 290

-25 337 677

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-38 864 101****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961

-586 900

Nedbetalt tidligere

40 700

Økt 2008

-7 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-553 600****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-18 973

Skyldig arbeidsgiveravgift

-18 705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-37 678****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-48 867

Påløpte kostnader

-78 806

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-127 673****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

553 600

Pantelån

38 864 101

TOTALT**39 417 701**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

13 138 664

Tomt

172 341

TOTALT**13 311 005**

2. STYRETS ARBEID 2020

2020 har vært et utfordrende år for styret. Ikke bare på grunn av Covid-19, men det har vært store utskiftninger innad i styret.

Siden forrige generalforsamling som ble holdt, tirsdag 26.05.2020 har styret fått inn to nye styremedlemmer samt mistet både styreleder og nestleder.

Malin Aas, som har vist seg å være en viktig bidragsyter for styret i lang tid valgte å trekke seg fra sitt verv som nestleder grunnet personlige årsaker.

I løpet av sommeren 2020 valgte også daværende styreleder Marius, å trekke seg fra sitt verv. Styret ble nødt til å omorganisere og strukturere på nytt.

Det ble innkalt til ekstraordinær generalforsamling og møtet ble avholdt mandag 19.10.2020, hvor blant annet ny styreleder ble valgt.

Det "nye" styret har ambisjoner om å få til mye positivt for borettslaget. Økonomien skal forvaltes på en verdig og respektfull måte, slik at vi får gjort mest mulig for pengene, samtidig som nødvendige oppgraderinger skal bli gjort skikkelig.

For eksempel har styret re-forhandlet gunstigere avtaler med parkeringstjenesten, forsikringer, rente på lån, bomiljøtjenesten og mer.

Styret har også valgt å halvere egne utgifter knyttet til bevertning og julegaver.

Styret har i løpet av 2020 hatt 8 styremøter og behandlet 69 saker.

I tillegg kommer medarbeider samtaler med ansatt, deltagelse på kurs, befaringer, møter med forretningsfører og andre samarbeidspartnere.

Styret har vært i kontakt med følgende firmaer og etater i form av møter, befaringer, eller annet samarbeid:

Tryg forsikring, Nokas, SSG Norge, Ladeklar, Vestpark AS, Relicec, Stanley security, Securitas og Securitas Bomiljøtjeneste, Hjemmesykepleien i bydel Alna, Thyssenkrupp Elevator, Andenæs VVS, Electrolux, Oslo brann og redningsetat, Norsk skiltgravering, Sønnico, Elektropluss, Renovasjonsetaten i Oslo kommune, Verisure, Norconsult, AF gruppen, TT-teknikk, Plan og bygningsetaten v.Oslo kommune, forliksrådet, Oslo kemnerkontor, Telia, Telenor, Oslo Politi, Nordic e-bike, Alliance Gruppen AS, Hafslund, OBOS, OBOS banken og OBOS prosjekt.

Styret opprettet i 2020 en prosjektgruppe for å effektivisere arbeidet med pågående og nye prosjekter som krever mye tid utover allerede eksisterende styrearbeid. Mathias Kvist Høiseith leder gruppen og har med seg nestleder Susann Bø Sheele og styremedlem Ida Charlotte Jakobsen.

Gruppen jobber med blant annet prosjektering og anskaffelse av infrastruktur for el-biler, ny sykkelparkering, aktiv deltagelse og oppfølging av reguleringsplan på nabo eiendommen (klosterheimveien 1), også er de i forhandlinger på vegne av borettslaget med Oslo Kommune grunnet kommunen ønsker å kjøpe deler av tomten vår for å lage offentlig sykkelvei.

Styrets orientering rundt oppstart av reguleringsplan på naboeiendom

Styret fikk høsten 2020 informasjon om at en aktør ønsket å opparbeide en ny reguleringsplan for området på sør-vestsiden av vår eiendom.

Eiere av naboeiendommen ønsker å rive eksisterende garasjebygg og bygge et nytt boligbygg på eiendommen. Aktøren som eier tomten ønsker å føre opp et bygg på 4-6 etasjer, men vi og andre borettslag er svært negative til disse planene.

Vi fikk mottok varsel om oppstart av reguleringsplan 17.11.2020. I dette brevet stod det at merknader til denne reguleringsplanen skulle sendes inn til aktøren innen 16.12.2020. Vi har på vegne av borettslaget sendt inn et brev med merknader til aktøren med kopi til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune hvor vi pekte på flere negative sider med et nytt bygg som det ble vist til i varselet om oppstart av reguleringsplan. Nedenfor kommer en punktvis liste over de tingene vi har sagt ifra om.

Vi har sagt klart ifra om at et nytt bygg vil være svært ødeleggende for vårt uteoppholdsareal og at et nytt bygg vil gi skygge for mange av leilighetene i vårt borettslag. I tillegg er det presisert at de fleste leilighetene i blokken kun har ett vindu og at et nytt bygg vil gi direkte innsyn til mange av våre beboere.

Vi har også stilt spørsmål om hvordan et nybygg vil påvirke trafiksikkerhet for beboere og spesielt barn som bruker «snarveien» mellom vår eiendom og de gule rekkehusene øst for oss.

Det er også presisert at vi ikke ønsker et nytt boligbygg som de viser til på tegningene, men at tomten heller bør benyttes til noe som hever kvaliteten for eksisterende beboere i området vårt.

I tillegg kan vi nevne at utbygger tidligere har tatt kontakt med styret om å få bruke vår parkering som adkomst til en parkeringskjeller. Dette ble avvist av styret da borettslaget måtte ha vært med på det økonomiske samtidig som antallet parkeringsplasser hos oss ville blitt redusert.

Vi har også vært i kontakt med de andre borettslagene i området og bydel Alna for å jobbe sammen med disse mot en reguleringsplan som åpner opp for et nytt boligbygg.

Dersom du er interessert å lese brevet vi sendte, eller vil se alt av dokumentasjon som ligger i saken hos kommunen finner du det her:

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=all&case_no=201917487&Dateparam=04%2F27%2F2021&sti=&fbclid=IwAR0j_Qrfgh10ldTjuTiFI_4ZXdVBFNVM_5mz6hR1OEFsTAYcpWe_sUDOQVc

Kommunen ønsker deler av tomta vår

Oslo kommune kontaktet styret høsten 2020 for å informere om at det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra Ole Deviks vei og rundt vår eiendom mot Tvetenveien. De informerte om at de da ønsker å kjøpe areal fra vår eiendom. Dette er et areal som i reguleringsplanen er regulert til gang- og sykkelvei.

Dersom styret og generalforsamlingen ikke godkjenner et salg av eiendommen vil kommunen erverve arealet. Dette medfører mekling og i verste fall at saken tas til retten. Styret har enda ikke landet en avtale om salg av arealet, men ønsker at dette skal gjennomføres slik at vi får en sum for arealet. Samtidig er det viktig for styret at vi sikres en sum for arealet samtidig som vi får reetablert gjerde og beplantning. Vi er i en dialog med kommunen når det gjelder dette. Det er enda ikke landet en løsning, men vi jobber for at vi skal sikres en god løsning.

INFORMASJON TIL OG KOMMUNIKASJON MED ANDELSEIERE OG BEBOERE

Borettslagetslagsavisen Teisenløkka nytt ble i 2020 utgitt i 6 nummer. Dette er et blad som styret selv skriver og distribuerer for å holde beboerne informert om styrets virksomhet. Per i dag legges Teisenløkka nytt i alle postkasser og henges opp på oppslagstavlene ved utgivelse. Styret kommer til å fortsette med Teisenløkka nytt, men vil om kort tid gå over til å benytte oss av Vibbo.

Vibbo er en digital beboer side via Obos.

På Vibbo vil du enkelt kunne logge deg inn og finne alt du trenger å vite om borettslaget. Styret vil med overgangen til Vibbo ha muligheten til å oppdatere beboerne oftere, spare penger og ikke minst spare miljøet.

Styret har fått gode tilbakemeldinger på informasjonsflyten og tilgjengeligheten fra beboerne. Videre vil styret fortsette å informere beboerne via oppslagstavlene, Vibbo og jevnlig SMS. SMS benyttes både for generell informasjon og hastebeskjeder.

KURS OG STYREKONFERANSER

Fra OBOS gis det gjennom hele året tilbud om kurs og seminarer for styremedlemmer. I år har styrets medlemmer deltatt på 3 webinarer gjennomført av OBOS. Webinar om styrearbeid, Vibbo og El-bil lade infrastruktur for borettslag.

ANSATTE

Ibrahim begynte i fast heltidsstilling som vaktmester og renholder i borettslaget, oktober 2019. Fra oktober 2020 gikk styret inn i en forhandlingsprosess med Ibrahim i forsøk på å splitte den daværende stillingen fra vaktmester og renholder til bare vaktmester. Det ble gjort fordi flere beboere inkludert styret ikke var tilfredsstillt med resultatene av renholdet i borettslaget. Det ble en langvarig prosess som blant annet krevde juridisk bistand. Ibrahim har fungert utmerket som vaktmester og styret ønsket derfor å beholde han som det. Styret og Ibrahim ble i desember 2020 enige om en ny avtale, hvor han siden januar 2021 tiltrådte, og fortsatt jobber som vaktmester i 42,6% stilling.

HMS ARBEID / BRANNSIKKERHET

Styret har i 2020 videreført arbeidet med Helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Metin Øzbek har ansvar for brannsikkerheten og det blitt utført vernerunder jevnlig hver måned siden 2019.

Norconsult har utført vernerunder i alle pågående og avsluttede prosjekter.

Det observeres av og til at beboere etterlater seg sko, sykler, søppel, barnevogner, eller avfall etter oppussing utenfor dørene sine. Styret ønsker å gjøre beboerne oppmerksomme på at det er ikke er lov. Det skal ikke ligge noe i korridorene, utenfor egne dører (utenom dørmatter), eller i trappeløpet. Korridorer og trappeløp brukes som rømningsveier og skal derfor være fri for gjenstander til enhver tid.

Dørene mellom korridorene og dørene ut mot brannbalkongene skal til enhver tid være lukket.

EL-Kontroll

Infratek gjennomførte, på oppdrag fra Hafslund, el-kontroll av samtlige leiligheter og felles- arealer i Teisenløkka borettslag våren 2015. De foretok også en gjennomgang av borettslagets internkontroll og arbeidet med Helse, Miljø og Sikkerhet i forhold til el-sikkerhet. Dette ble godkjent. I forbindelse med VVS-rehabiliteringen 2018 blei de gamle sikringssskapene oppgradert og hovedsikringene økt.

Næringslokalet

Kontrakten med forrige leietaker Studio Lene utgikk i mars 2020. Styret tilbudte Studio Lene ny kontrakt, men Studio Lene avsto forslaget, hovedsakelig grunnet økt månedsleie.

Styret valgte derfor å legge ut lokalet til leie på finn.no, og fikk med det mange på visning før en avtale ble inngått med Nordic E-bike.

Fra juni 2020 har næringslokalet vært utleid til Nordic E-bike.

Til sammenligning fra tidligere leieforhold får borettslaget nå inn over dobbelt så mye i leieinntekter.

Vi har vært to innbrudd i næringslokalet i 2020. En gang hvor vindu på baksiden av lageret ble ødelagt og en gang med skader på låsen til hoveddøren. Vindu er blitt skiftet ut og låsen reparert. Det er blitt montert nye kameraer inne samt dør og vindusalarmer.

Merking av nødutganger

Det er montert selvlysende nødutgangsskilt i hele bygningsmassen. Skiltingen er i henhold til gjeldende forskrifter.

Årlig kontroll av brannvarslingsystemet

Årskontroll ble utført og godkjent av Siemens Januar 2021.

BEHANDLING AV KLAGER OG BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Hvert år behandler styret klager over brudd på husordensreglene.

Klagene har gått blant annet ut på oppussingstøy, husbråk, hasjlukt, ulovlig fremleie, hundehold, forsøpling, høy musikk og fest, vond lukt og andre brudd på husordensreglene.

Særlig mange klager på brudd på narkotikalovgivningen. Styret anbefaler beboere som opplever dette å politianmelde forholdene. Styret kan ikke anmelde på vegne av andre, men styret på lik linje med beboerne oppfatter narkotikaproblemet som svært sjenerende.

Styret tar alle mottatte klager alvorlig. Send skriftlig klage dersom du opplever noe – det er eneste måten styret kan ta tak i det på.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget. Styret kan allikevel godkjenne søknader om hundehold på visse betingelser (blindehund, tjenestehund, eller på medisinsk grunnlag). Styret er klar over at det finnes dyrehold i borettslaget utover dette.

Styret har endret innstilling til dyrehold og har foreslått for generalforsamlingen i år å endre husordensreglene til å akseptere dyrehold uten særskilte grunnlag.

Styret opplyser om at dersom man har godkjent dyrehold er man fortsatt omfattet av husordensreglene. Bjeffende hunder som er alene hjemme er ikke greit for hunden, eller for naboene.

3. BYGNINGEN, REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD

ETABLERING AV BAD

Alle leiligheter ble oppgradert med bad og dusjmulighet i 2018. De gamle felles badene er omgjort til private boder som leies ut til beboere.

FYRINGSANLEGGET

Bergvarmeanlegg ble etablert senhøsten 2016. Det er full drift på anlegget, som gir varme, fyring og varmtvann til borettslaget.

Grunnet gjentatte klager med både vannforsyning og varme til radiatorer har styret vært i dialog med elektropluss om varig forbedring. Styret var ikke fornøyd med den antatte forbedringen og valgte derfor å bryte samarbeidet med Elektropluss og inngikk nye serviceavtaler med Andenæs. Det har siden blitt gjort flere servicer og det ser nå ut til at alt fungerer som det skal.

CALLINGANLEGG

I 2020 ble callinganlegget i skiftet ut.

SØPPELBRØNNER

I 2020 ble prosjekteringen og arbeidet med de nedgravde søppelbrønnene fullført. Styret har siden holdt på for å finne ut om vi har nok kapasitet til restavfallet med kun to av tre brønner. Styret fant ut at kapasiteten holder med to brønner og er derfor i gang med omgjøring av den ene restavfalls brønnen til glass og metall.

HÅNSPRITDISPENSERE

Dispensere med håndsprit ble i 2020 montert i hver oppgang.

VIDERE RENOVERING OG OPPUSSING

Styret jobber med prosjektering og anskaffelse av eget ladenettverk for el-biler, nye sikkerhets- og overvåkningssystemer, boning av gulvene i høyblokka, maling av fellesarealene og ny parkering for sykler.

4. VIKTIG OG NYTTIG INFORMASJON OM BORETTSLAGET

ANDELSEIER

Som eier av en leilighet i et borettslag, må du også være godkjent som andelseier (se avsnitt lengre bak i kapittelet). Som andelseier er du med å eie bygningsmassen i fellesskap med de andre andelseierne. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Den daglige driften av borettslaget utføres av styret som blir valgt av borettslagets generalforsamling

STYRET

Styret består av 5 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Styrets viktigste oppgaver er å:

- anvis fakturaer til betaling.
- styre borettslagets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendige reguleringer av felleskostnadene (husleiene).
- treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre drifts-kostnader.
- godkjenne nye andelseiere og behandle søknader om bruksoverlating (framleie). Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.
- håndheve borettslagets husordensregler, herunder behandle klagesaker og treffe beslutninger om advarsler og salgspålegg/fravikelse.
- ved behov avholder styret møter, hvor løpende og innkomne saker tas opp. Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger.
- behandle klagesaker.
- ivareta helse-, miljø og sikkerhetsarbeidet (HMS) i borettslaget. Styret skal blant annet gjennomføre vernerunde to ganger i året.
- lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Som andelseier (eier av en leilighet) har du stemmerett på generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. På generalforsamlingen behandles regnskap for foregående år, styrets årsberetning, valg av styre og valgkomité, og evn innkomne forslag.

Frist for å levere forslag som skal behandles på generalforsamling fastsettes av styret, men er som regel ca. 8 uker før generalforsamlingen. Tid og sted for generalforsamlingen, samt forslagsfrist kunngjøres i Teisenløkka-Nytt eller ved oppslag. Årsmøteheftet skal være andelseierne i hende minimum 8 og maksimum 20 dager før generalforsamlingen. Ved ekstraordinær generalforsamling er fristen minimum 3 dager.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret vedtok i 2006 OBOS forslag til nye "Retningslinjer for styrearbeid" i borettslaget. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger. Dette ble igjen vedtatt 2019.

HUSORDENSREGLER

Borettslaget har egne husordensregler som regulerer bruken av eiendommen.

FORVALTNING

Teisenløkka Borettslag er et tilsluttet borettslag i boligbyggerlaget OBOS.

ØKONOMI

Styret er ansvarlig for å forvalte borettslagets økonomi, herunder utarbeide budsjett og regnskap.

OBOS sørger for innkreving av felleskostnader, kontroll med innbetalingene, purring og inkasso av restanser, forvaltning av lagets likvide midler, løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av forslag til årsregnskap og årsberetning for styret, samt forslag til budsjetter.

Styret er tilsluttet OBOS ordning om elektronisk fakturabehandling. Gjennom det har styret adgang til borettslagets fakturaer og regnskap via Internett. Løsning sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

FELLESKOSTNADER

Innkrevde felleskostnader skal dekke renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold av eiendommen, forvaltning, forsikring av bygningsmassen, offentlige avgifter, varmtvann og varme m.m.

AVTALE OM GARANTERT BETALING FELLESKOSTNADER – SIKRINGSORDNING

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Som andelseier i Teisenløkka borettslag løper du derfor ingen risiko dersom andre i borettslaget ikke skulle betale for seg.

SALG AV LEILIGHETER

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Teisenløkka Borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på OBOS internettsider www.obos.no (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS Eiendomsmeglere).

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.

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Styret foretar fra tid til en annen grundig kontroll for å avdekke ulovlig framleie.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 98 14 60.

Behandling av søknad, registrering og oppfølging av framleiesøknad koster i OBOS p.t. kr 1465 (fornyelse, eller endring av leietaker 733)

Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for korttidsutleie i borettslag og eierseksjonssameier. For borettslag gis andelseier en rett til å korttidsutleie i inntil 30 dager pr. år. Forholdet må søkes om til styret på e-post: teisenlokka@styrerrommet.no



GODKJENNING AV NYE ANDELSEIERE

Andelseier skal iht. vedtektene alltid godkjennes av styret.

Begrunnelsen for dette er at formålet med OBOS er å skaffe medlemmene bolig til boligformål, ikke investeringsobjekt og næringsformål. Styret vil også i fremtiden avslå søknader om å bli ny andelseier der formålet med kjøpet ikke er å bebo leiligheten.

SKILTING AV POSTKASSER OG RINGETABLÅ

Det er beboers ansvar å skifte ringetablå og postkasser i samsvar med borettslagets regler. Postkasse og ringetablåskilt skal bestilles hos styret. Det må påregnes noe leveringstid. Skiltene er gratis.

LÅSBRIKKER

Hver leilighet har fått utlevert 2 gratis låsbrikker. Nøkler og brikker overleveres ny eier ved flytting. Tapte brikker og ekstra brikker koster kr 200.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Trygg Forsikring AS med polisenummer 6598312. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post forsikring@obos.no Forsikringsavdelingen i OBOS 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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

SIKKERHETSPROBLEMER – INNBRUDD – KAMERA

Teisenløkka borettslag er kameraovervåket. Bakgrunnen for det er at generalforsamlingen i 2001 vedtok det etter å ha vært plaget med innbrudd og hærverk i mange år.

Tiltakene for å forbedre det var å tidsstyre låser til kjellerdørene og å etablere kameraovervåkning i store deler av borettslaget.

Resultatene ble mindre tyveri, hærverk og et generelt sikrere borettslag.

Det ble i 2020 totalt registrert tre innbrudd og to større skade saker i borettslaget.

Styret foreslo som tiltak til den ekstraordinære generalforsamlingen 19.10.2020 at det blir gitt tillatelse til å sette opp to nye kameraer i høyblokka. Det ble vedtatt at styret får tillatelse til å sette opp kamera ved postkassene i høyblokka og i heisrommet i 1 etg.

Kamerasystemene i borettslaget er blitt 10 år gamle og er utdaterte i forhold til ny teknologi. Styret har vært i kontakt med flere aktører og har hentet inn tilbud på å erstatte dagens systemer. Styret ønsker et overvåkningssystem som er direktekoblet mot en vaktentral og som har tale funksjon ut fra kameraene. Det vil gi muligheter for rask varsling, samt. økt sjans for å forhindre uønskede hendelser før de skjer. Styret er i sluttfasen i forhandlingene.

Beboere som blir tatt i å utføre hærverk, eller tyveri i borettslaget, blir gitt salgspålegg uten forutgående advarsel.



REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2002 Nye entredører og nye hovedtavler.
- 2003 Nye postkasser, montert rullestolheis, ny brannsentral og oppsetting av detektorer
- 2005 Full vindusutskifting
- 2006 Tørropplegg for brannvesenet. Deler av dreneringen rundt høyblokka utbedret.
- 2007 Omlegging av tak, asbestsanering og rehabilitering av heiser.
- 2008 Tilfluktsrom ombygget til fellesrom
- 2010 Nye brannslukningsapparat og røykvarslere
- 2011 Oppgradering og utvidelse av overvåkningsanlegget
- 2013 Betongrehabilitering av brann -/luftebalkonger i høyblokka og balkonger i lavblokka.
- 2014 Totalutskifting av heisene og heistekniske anlegget i høyblokka
- 2015 Ny styringsautomatikk i fyrrommet. Ferdigstilt i 2015
- 2016 Etablering av bergvarmeanlegg for fyring og varmtvann.
- 2015 Oppussing og totalrehabilitering av fyrrommet. Påbegynt i 2015, ferdig 2016.
- 2017 Nytt system for reservasjon av vasketid/betaling av vask.
To nye vaskemaskiner
- 2018 Oppgradering av VVS med nye bad, oppgradering av det elektriske anlegget med økt kapasitet tilpasset behovene i 2019.
- 2019 Oppgradering av bunnledningen.
- 2020 Etablering av nedgravde søppelbrønner og nytt callinganlegg

Pågående vedlikehold 2021/2022

- Omgjøring av en restavfalls container til glass og metall
- Prosjektering og anskaffelse av egen lade infrastruktur for el-biler
- Nye kameraovervåkningssystemer
- Boning av gulvene i høyblokka
- Maling av fellesarealer
- Etablering av flere sykkelparkeringer



KJEKT Å VITE

TV OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Telia om levering av TV-Signaler og internett. Alle beboere får med vår avtale en gratis standardpakke. Hvis du ønsker oppgradering, må Telia må kontaktes.

SECURITAS BOMILJØTJENESTE

Beboere som opplever støy, bråk, eller andre ting som kan oppleves ubehagelig kan ringe direkte til Securitas Bomiljø på Tlf: 22 97 10 70. De vil da sende noen for å tilsnakke og sørge for at problemet løses. De fleste tilkallinger vi har hatt i 2020 har vært grunnet høy musikk, bråk etter fest eller oppussing og hasjrøyking.

Styret har foreslått til generalforsamlingen i år å vedta at styret kan fakturere videre hva det koster for oppmøte fra bomiljøtjenesten til beboer som har brutt husordensreglene.

Beboerside

Styret jobber med en nettbasert informasjonsside for borettslaget som heter Vibbo. Det er en OBOS-plattform for borettslag. Her vil dere finne all praktisk informasjon og aktuelle saker.

På Facebook kan du også finne beboernes egne Facebook side.

Renhold

Renholdet i borettslaget har siden desember 2020 blitt utført av Allianse Renhold AS. Allianse Renhold AS er et profesjonelt vaskebyrå som vasker hos oss to ganger i uken mellom oktober og april, og foreløpig en gang i uken mellom april og oktober. Styret vil etterstrebe å følge opp renholdet og justere mengden ved behov.

Sykkelparkering

Vi er glade for at mange benytter muligheten til å sykle, og ønsker derfor å legge til rette for dette. Per i dag har vi sykkelparkering i kjelleren og utenfor høyblokka (venstre side). Styret jobber med ulike løsninger for å utvide sykkelparkeringen da vi ser at det er behov for flere plasser. I første omgang vil vi utvide antall plasser ute.

Vi minner om at alle som sykler må bruke oblat på sykkel sin. Har du også en sykkel du ikke benytter på ukentlig basis oppfordrer vi deg til å sette sykkel i kjelleren så vi får plass til de som bruker tilbudet hver dag.

Ro og orden

Det skal være ro i borettslaget fra kl. 22.00 til 06.00. Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring og lignende skal kun foregå i tidsrommet kl. 08.00-19.00.

Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Minner om at røyking i korridorer, heis og andre fellesområder er ikke tillatt.

Vaskerom

Vi har tre vaskemaskiner og to tørketromler på vaskerommet. Disse er disponible for beboere som har en vaskebrikke og er satt opp til vasketime.

Vasketidene kan man enkelt booke på nett (payperwash.com) eller på skjermen utenfor vaskeriet. Hver beboer kan booke opp til to vasketider av gangen.

Utleieboder

Bodene i høyblokka kan leies for 350,- i mnd. Her er det god lagringsplass, samt stikkontakt. Ta kontakt med vaktmester eller styret dersom du ønsker å leie.



TV og internett

Hos oss i Teisenløkka har beboere inkludert tv og internett (inntil en bestemt hastighet) i husleien. Tv og internettet i borettslaget leveres av Telia.

Avtale med elektriker og rørlegger

Borettslaget har serviceavtaler med elektrikerselskapet OneCo (tidligere Sønnico) og rørleggerselskapet Andenæs VVS AS. Vi har reduserte priser hos disse selskapene, og samme priser gjelder for beboere som vil benytte seg av dette tilbudet.

Skal du pusse opp?

Du må kontakte styret hvis du skal pusse opp. Dette gjelder selvfølgelig ikke hvis du bare skal male en vegg, eller henge opp et bilde, men større arbeid som f.eks. å bytte ut kjøkkenet eller sette opp, eller fjerne en vegg. Vi minner alle som skal pusse opp om å lese borettslagets husholdningsregler.

Styremail

Vi i styret gjør så godt vi kan når det gjelder å svare på alle henvendelser fra beboere. Dersom du lurere på noe, kan du ta kontakt med oss her:
E-post: teisenlokka@styrommet.no

Vaktmester

Vi har en vaktmester som er behjelpelig med det meste og bistår beboere ved behov. Om du skulle ha behov for bistand er han tilgjengelig mandag-torsdag. Send han gjerne en melding eller e-post så svarer han når han er på jobb.
Ibrahim er tilgjengelig mandag – torsdag. Ved behov for assistanse kan han kontaktes på tlf: 90816969. Send han gjerne en SMS, så tar han kontakt når han har mulighet.

For nyinnflyttede

Ta kontakt med vaktmester eller styret for postkasseskilt og endring av navn på ringeklokken. Vi er også behjelpelig dersom du trenger vaskebrikke, parkerings- eller sykkeloblat. Dette koster 200,- om du trenger nytt.

Viktige telefonnumre

Vaktmester Ibrahim Tlf: 90 81 69 69 E-post: teisenlokka@gmail.com

Styret v/styreleder Metin Tlf: 45 81 29 04 E-post: teisenlokka@styrommet.no

Securitas/BoMiljø Tlf: 22 97 10 70

OneCo Elektro Tlf: 04090

Andenæs AS Tlf: 22 08 05 00

Thyssen (heis) Tlf dagtid: 21 97 97 87 Tlf nattetid: 90 09 99 82

SØPPELHÅNTERING



Hva kan kastes og hvor

Søppelbrønn 1 og 2

- Vanlig bærepose for restavfall
- Blå pose for plastemballasje
- Grønn pose for matavfall

Søppelbrønn 3

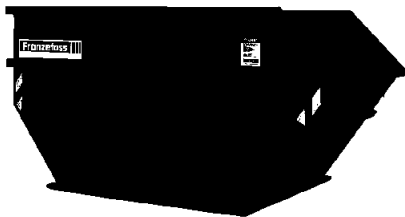
- Den er foreløpig lukket og ikke i bruk. Det vil bli etablert ny brønn for glass og metall før sommeren 2021.

Søppelbrønn 4 og 5

- Papp
 - Papir
- Pappen skal brettes/deles slik at den får plass og at luken ikke tettes.

NB! Dette skal IKKE kastes i søppelbrønnene:

- Spesialavfall
- Miljøfarlige kjemikalier som maling, løsemidler, batterier, eller lignende
- Elektronisk avfall
- Avfall fra oppussing
- Andre gjenstander som er for store i forhold til åpningen til søppelbrønnen



Det bestilles en stor container 2-4 ganger i året.

Her kan du kaste større ting som ikke får plass i søppelbrønnene.

Spesielt når det er tid for å rydde ut av bodene.

Sørg for at du ikke legger fra deg søppel, eller andre ting på utsiden av containeren.

NB! Følgende skal IKKE kastes i containeren

- Spesialavfall
- Elektroavfall
- Miljøfarlige kjemikalier som maling, løsemidler, batterier og lignende

Gjenbruksstasjon på Haraldrud



Brobekkveien 87

Gjenbruksstasjonen på Haraldrud tar imot det meste av farlig avfall, kjemikalier, elektronikk, hvitevarer, metaller, møbler, bygningsavfall og andre materialer som kan gjenvinnes. Det finnes mer informasjon på Oslo kommune sine nett sider.

NB! Haraldrud gjenbruksstasjon tar ikke imot avfall i sorte/fargete sekker

Det er ikke tillatt å levere avfall i sorte sekker. Kunder som kommer med avfall i sorte sekker, blir avvist. Gjennomsiktige sekker får du kjøpt ved de fleste byggevarehus og hagesentre.

Miljøstasjoner i nærheten



Joker, Teisenveien 18

Utenfor Joker finnes det en container der det er mulig å kaste glass og metall.



Rema 1000, Ole Deviks vei 6

På Rema 1000 kan du levere fra deg lyspærer, lysrør og batterier. Det er gratis å levere fra seg batterier, både hos forhandlerne og på gjenvinningsstasjonene, i dette tilfellet; på matbutikken.



Teisenløkka borettslag, Teisenveien 41-43

Vi har en Fretexboks på venstre siden av inngangen til høyblokka.

Du kan levere alt av tøy og tekstiler, bare det er rent og tørt. Fretex sørger for grundig sortering av tekstilene. Ødelagt tilbehør, eller ødelagte klær og sko skal ikke leveres her.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om å få fullmakt av generalforsamlingen til å signere avtale om salg av eiendom til Oslo kommune på vegne av generalforsamlingen.

Oslo kommune ønsker å kjøpe areal fra borettslagets eiendom som følge av at de skal anlegge offentlig gang og sykkelveg langs eiendommen vår. Arealet kommunen ønsker å kjøpe er 134 m² og er deler av gressplen som ligger langs gjerdet ut mot Tvetenveien og snevrer seg inn mot gangpassasjen vår langs Teisenveien.

Styret trenger en fullmakt fra generalforsamlingen slik at styret kan signere på en kontrakt om salg av det nevnte arealet. Kommunen ønsker å inngå en avtale om kjøp av areal med borettslaget for å unngå erverv av arealet som krever tid og økte kostnader.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kunne selge eiendom til Oslo kommune. Styret vil da få større muligheter til å kunne forhandle og kan på den måten unngå erverv av arealet som krever både tid og økte kostnader.

B) Forslag fra styret om å tillegge husordensreglene punkt 16 tillatelse til styret om å kunne fakturere beboere for oppmøte av bomiljøtjenesten ved brudd på husordensreglene.

Bomiljøtjenesten rykker ut til borettslaget mellom 12-15 ganger i året. Som regel grunnet hasjlukt, fest og støy sent på kvelden, eller andre brudd på husordensreglene. Dette koster borettslaget mellom 16-17.000 kr årlig.

Styret synes det er urimelig at fellesskapet må betale for det og ønsker derfor å ha muligheten til å fakturere videre hva det koster for oppmøte av bomiljøtjenesten. Styret mener det er rettmessig at er at beboeren som har brutt husordensreglene og fått bomiljøtjenesten på besøk, selv skal faktureres for oppmøtet. Det vil bli evaluert med kjønn.

Styrets innstilling:

Styret anmoder generalforsamlingen til å godkjenne forslaget. Styret mener utgiftene borettslaget har på disse utrykningene ikke bør bli tatt fra fellesskapet og at midlene heller kan spares, eller brukes til andre gode formål borettslaget trenger.



C) Forslag fra styret om å fullmakt fra generalforsamlingen til å endre punkt 5 i husordensreglene til å tillate dyrehold under gitte betingelser.

Styret fremmer forslag om å tillate dyrehold i borettslaget. Det må fremdeles søkes om og legges i et register. Registeret er for å holde oversikten over hvor det finnes dyr dersom det skulle brenne.

Her er ett forslag til endring av husordensreglenes punkt 5 fra styret:

5.DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i Teisenløkka, dersom det søkes om på forhånd. Søknadskjema sendes til styret, søknadsskjema ligger på Vibbo eller kan fås tilsendt av styret. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, eller det på en annen måte er til ulempe, forplikter eier seg til å fjerne dyret. Unntaket kan være at man kommer frem til en ordning.

Kun innekatt er tillatt på følgende betingelser:

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

Styrets innstilling:

Styret ønsker å fremstå positive til dyrehold i borettslaget og ønsker med dette at generalforsamlingen tillater det. Selv med dyr, så skal fortsatt husordensreglene gjelde. Styret vil påse at det blir presisert for alle som har, eller skal ha dyr dersom generalforsamlingen innvilger det.

