



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 793 853	5 781 853
Sum inntekter		5 793 853	5 781 853
Kostnader			
Lønnskostnad		394 060	578 231
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		247 473	170 099
Annen driftskostnad		3 897 004	3 092 480
Sum kostnader		4 538 537	3 840 810
Driftsresultat		1 255 316	1 941 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 536	3 837
Sum finansinntekter		12 536	3 837
Annen finanskostnad		981 025	671 620
Sum finanskostnader		981 025	671 620
Netto finans		-968 489	-667 782
Ordinært resultat før skattekostnad		286 827	1 273 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		286 827	1 273 261
Årsresultat		286 827	1 273 261
Totalresultat		286 827	1 273 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 827	1 273 261
Sum overføringer og disponeringer		286 827	1 273 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		989 894	850 493
Sum varige driftsmidler		14 300 899	14 161 499
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		124 985	
Sum finansielle anleggsmidler		124 985	0
Sum anleggsmidler		14 425 884	14 161 499
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 005	7 026
Andre fordringer		109 182	87 390
Sum fordringer		145 186	94 416
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 537 701	2 781 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 537 701	2 781 333
Sum omløpsmidler		1 682 887	2 875 748
SUM EIENDELER		16 108 770	17 037 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		21 713 014	21 999 841
Sum opptjent egenkapital		-21 713 014	-21 999 841
Sum egenkapital		-21 701 414	-21 988 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 872 819	37 830 948
Øvrig langsiktig gjeld		677 962	553 600
Sum annen langsiktig gjeld		37 550 781	38 384 548
Sum langsiktig gjeld		37 550 781	38 384 548
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 840	3 938
Leverandørgjeld		244 905	604 720
Skyldige offentlige avgifter		840	11 582
Annen kortsiktig gjeld		5 819	20 699
Sum kortsiktig gjeld		259 404	640 940
Sum gjeld		37 810 184	39 025 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 108 770	17 037 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442271

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 793 853	5 781 853
Sum inntekter		5 793 853	5 781 853
Kostnader			
Lønnskostnad		394 060	578 231
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		247 473	170 099
Annen driftskostnad		3 897 004	3 092 480
Sum kostnader		4 538 537	3 840 810
Driftsresultat		1 255 316	1 941 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 536	3 837
Sum finansinntekter		12 536	3 837
Annen finanskostnad		981 025	671 620
Sum finanskostnader		981 025	671 620
Netto finans		-968 489	-667 782
Ordinært resultat før skattekostnad		286 827	1 273 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		286 827	1 273 261
Årsresultat		286 827	1 273 261
Totalresultat		286 827	1 273 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 827	1 273 261
Sum overføringer og disponeringer		286 827	1 273 261



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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	989 894	850 493
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	14 300 899	14 161 499
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	124 985	
------------------	---------	--

Sum finansielle anleggsmidler	124 985	0
-------------------------------	---------	---

Sum anleggsmidler	14 425 884	14 161 499
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	36 005	7 026
-----------------	--------	-------

Andre fordringer	109 182	87 390
------------------	---------	--------

Sum fordringer	145 186	94 416
----------------	---------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 537 701	2 781 333
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 537 701	2 781 333
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 682 887	2 875 748
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	16 108 770	17 037 247
---------------	------------	------------

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	21 713 014	21 999 841
Sum opptjent egenkapital	-21 713 014	-21 999 841
Sum egenkapital	-21 701 414	-21 988 241
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 872 819	37 830 948
Øvrig langsiktig gjeld	677 962	553 600
Sum annen langsiktig gjeld	37 550 781	38 384 548
Sum langsiktig gjeld	37 550 781	38 384 548
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 840	3 938
Leverandørgjeld	244 905	604 720
Skyldige offentlige avgifter	840	11 582
Annen kortsiktig gjeld	5 819	20 699
Sum kortsiktig gjeld	259 404	640 940
Sum gjeld	37 810 184	39 025 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 108 770	17 037 247



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Teisenløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 199





Velkommen til årsmøte i Teisenlokka Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 10:00 og lukker 25. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/199>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtektene
7. Forslag om endring av husordensreglene
8. Forslag om nye husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Teisenlokka Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Metin Øzbek velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder Metin Øzbek (styreleder) og protokollfører Erik Braathen (OBOS).

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Dinh Khuu velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje med høyst 20 og minst 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

B) Styret foreslår at årsresultatet kr 286 827 føres mot egenkapital i balansen slik at negativ egenkapital reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital i balansen slik at negativ egenkapital reduseres.

Vedlegg

1. 0199 Årsm 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023 foreslås satt til kr 245 000.

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 245 000. Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 6

Forslag om endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om endring av vedtektene ang egenandel forsikring.

Når borettslagets bygningsforsikring brukes, blir borettslaget fakturert egenandel fra forsikringsselskapet.



Praksis har vært at egenandel forsikring viderefaktureres andelseier dersom skaden ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar iht. vedtektene pkt. 5-1. Videre ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten og uansett dersom andelseier har opptrådt uaktsomt. Ved følgeskader til andre leiligheter er det den som er skadeansvarlig som belastes egenandelen.

Dersom årsaken til skaden skyldes andre forhold, blir det borettslaget som dekker egenandelen.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5-1(9) i vedtektene: Beboer må etter gjeldende praksis dekke forsikringsselskapets egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Sak 7

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I de gamle husordensreglene har det stått at beboere kan bestille postkasseskilt gratis via styret. Styret ønsker med dette å fremme et forslag om at beboeren selv må betale for postkasseskiltet.

Styret kan fremdeles bestille og bytte skiltet, men at beboeren betaler for det selv. Høyblokka har i perioder store utskiftninger av beboere, da dette er mindre leiligheter og vi ser at dette er en kostnad som borettslaget kan spare inn og som heller kan brukes på fellesskapet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt. 18 endres fra "Navneskilt er gratis, og bestilles av styret" til "Postkasseskiltene kan bestilles via styret mot at beboeren selv dekker kostnaden for postkasseskiltet".

Sak 8

Forslag om nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet forslag til nye husordensregler.



Disse følger som vedlegg sammen med de eksisterende husordensreglene.

Forslag til vedtak

Forslag til nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

2. Forslag om nye husordensregler.pdf
3. Eksisterende (gjeldende) husordensregler.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen består denne gangen kun av medlemmer fra styret grunnet ingen andre i borettslaget har meldt seg til vervet som handler om å finne og anbefale aktuelle nye kandidater til styret for generalforsamlingen. Valgkomiteen består av styreleder Metin, nestleder Susann og styremedlem Hanna. Sammen har vi lagt ned en god innsats for å finne dyktige og passende kandidater som vi mener borettslaget vil få nytte av i styret. Vi har over en periode hatt kontakt med flere beboere vi anser som engasjerte i borettslaget via Vibbo, telefon og e-post, disse ble videre invitert til et møte hvor vi fikk bli bedre kjent og de fikk se litt hvordan dagens styre fungerer. Valgkomiteen har kommet frem til innstilling på alle vervene som var utlyst og vi ser oss meget fornøyd med kandidatene vi har funnet. Vi anbefaler derfor generalforsamlingen følgende personer til verv i styret i Teisenløkka borettslag:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cristian Rodriguez Rivera
Cristian er en mann med øyne for effektiv drift, økonomi, styrearbeid og håndverk. De siste 7 årene har han klart å opparbeide seg mye kunnskap og erfaring fra flere ulike styreverv som både styreleder, nestleder og styremedlem, i totalt tre borettslag. Han kan systemene vi i Teisenløkka bruker i dag og har allerede kommet med flere innspill som vil kunne forbedre og systematisere flere prosesser som blant annet formidling og informasjonsflyt via beboerportalen Vibbo og økonomiske besparelser via effektiv drift og planlegging. Cristian er fra før godt kjent med OBOS og vi anser hans bakgrunn og kompetanse til å kunne være svært nyttig for Teisenløkka borettslag.
Valgkomiteen ønsker å innstille Cristian som styreleder.



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Camilla Margareta Nilsson**
Camilla har bodd i borettslaget i rundt 1 år. Hun er en årvåken og skarp dame med erfaring fra styrearbeid fra tidligere. Hun har som de andre, et ekstra engasjement for borettslaget og vi tror at Camilla vil passe godt til et verv i styret. Valgkomiteen ønsker å innstille Camilla som styremedlem.
- **Malin Knap Haagenrud**
Malin har bodd i borettslaget siden september 2022, hun jobber i dag som eiendomsforvalter. Hun har ingen styreerfaring fra tidligere, men er en svært positiv, ung dame som har et engasjement for å bidra til å gjøre borettslaget bedre. I tillegg har hun som nevnt arbeidserfaring som vil komme godt med som styremedlem. Valgkomiteen ønsker å innstille Malin som styremedlem.
- **Snorre Standal Muren**
Snorre har bodd i borettslaget i 2 år. Han jobber i dag som selger og er flink med kommunikasjon. Snorre er en engasjert mann som er til stede og får med seg det som skjer. Styret har hatt en del kontakt med Snorre i løpet av tiden han har bodd i borettslaget grunnet hans interesse og nysgjerrighet hva gjelder styrets drift. Valgkomiteen ønsker å innstille Snorre som styremedlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Mia Milkovic**
De fleste i borettslaget her kjenner til Mia. Hun har lang fartstid som både beboer og i ulike roller i styret. Hun kjenner borettslaget og dets systemer godt og vi mener hennes bakgrunn og erfaring vil gjøre henne svært nyttig for det nye styret. Valgkomiteen ønsker å innstille Mia som varamedlem.



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år og må være andelseier eller medeier i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Cristian Rodriguez Rivera

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Snorre Standal Muren

Sak 11

Valg av valgkomité

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styret gis også fullmakt til å finne flere deltakere til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Metin Øzbek



ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Borettslaget består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt 17.8.1959 og første innflytting fant sted 27.3.1961. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 138 / bruksnr. 54 og er på 4 041 m². Det er fra 2022 ingen fast ansatte.

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

Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. 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.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Metin Øzbek
Nestleder	Susann Bø Scheele
Styremedlem	Hanna Ruth Christiansen
Styremedlem	Joakim Blomberg Ødeby
Varamedlem	Mia Milkovic
Varamedlem	Carina Olsenius
Valgkomite	Metin, Susann og Hanna
Delegert OBOS GF	Metin Øzbek
Varadelegert OBOS	Susann Bø Scheele

Kontaktinformasjon

Henvendelser til styret kan skje pr e-post til teisenlokka@styrerommet.no eller via Vibbo.

Vibbo

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 12 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling i 22/23. I tillegg til møtene har styret jevnlig kontakt via telefon, eller andre samhandlingstjenester når det har dukket opp saker imellom møtene.

Det har vært et hektisk år hvor styret har hatt mye å gjøre igjennom hele året.

Vi har hatt to utkastelsesprosesser hvorav en av disse sakene har vært en stor og lang prosess, samt åtte forsikringssaker hvorav to av disse har medført stor skade på felles eiendom som har trengt omfattende gjenoppbygging.

Videre har styret besvart over 170 henvendelser fra beboere på Vibbo og innhentet nye leietakere til næringslokalet

Det har vært forhandlinger og planlegging med Oslo kommune vedrørende etablering av sykkelvei langs Tvetenveien og noe på borettslagets tomt, samt oppfølging av byggeprosjekt vedrørende Klosterheimsveien 1.

Vi har fått på plass ny vaktmesterordning, utvidelse av intelligent kameraovervåking, innhenting av tilbud og forhandling av eksisterende avtaler.

Så kommer ekstra oppfølging av enkelte beboere, behandling av klagesaker, oppfølging av driftsavtaler, godkjenning og gjennomgang av nye andelseiere, besvare eiendomsmeglere og beboere med informasjon knyttet til salg. Videre bestilling av postkasseskilt, salg og programmering av nøkkelbrikker, jevnlig oppdatering av navnelister på ringetablå, utleie og oppfølging av private p plasser, utleie og oppfølging av ekstra boder og salg av vaskebrikker til fellesvaskeriet.

Det har vært noen større vedlikeholdsprosjekter i løpet av året. Blant de har det viktigste vært å få bergvarmen til å fungere sånn som den skal. Det har blitt gjort flere reparasjoner og utskiftninger som skal forbedre og effektivisere funksjonaliteten til bergvarmen. Vi har også fått utført reparasjon av to lekkasjer, hvorav en kloakklekkasje og en mindre vannlekkasje som var tilknyttet bergvarmesystemet. Utover det har vi fått utvidet gårdsplassen bak for å øke antallet biloppstillingsplasser, fullført etablering av ladenettverk for elbiler samt fått reparert skader som oppstod på ladeanlegget underveis, etablering av felles grillplass på gårdsplassen bak, skiftet dørpumper i første etasje i høyblokka for å redusere støynivå, testing av brannvarslingsanlegget og utskiftning av brannvarslingssentralen.

Fra og med 1.6.2023 vil en ny vaktmesterordning med bedre service vilkår være på plass. Det arbeides med å etablere fibernett for hele borettslaget. Gravingen og etableringen av dette vil starte allerede i løpet av sommeren 2023 og vil stå klart til rundt oktober-november. Mer informasjon om dette kommer nærmere. Det er opprettet fast avtale for gressklipping, brøyting og vårrengjøring. Vårrengjøringen vil settes i gang tidligere neste år. Etter en lang og omfattende prosess hvor det ble vurdert skiftet leverandør til drift og vedlikehold av heisene har styret valgt at TK elevator skal få ny kontrakt grunnet bedre vilkår og ytterligere forbedring av service.

Det har vært noen spesielle uforutsette hendelser igjennom året. Bergvarmen som fungerte dårlig i vinter (for noen) var en ting. Så hadde vi en periode hvor det ble utført en del hærverk og tyveri av en spesifikk beboer. Det ble gjort tiltak for å utbedre bergvarmen og beboeren som utførte hærverk og tyveri, måtte flytte og har i dag besøksforbud til borettslaget.

Av sosiale sammenkomster ble det avholdt felles dugnad i borettslaget 10. mai.

Forestående vedlikehold og plan for kommende perioder:

Utskiftning av eksisterende lyskilder til lamper med sensor for å spare strøm, etablering av fibernett, boning av gulvene i høyblokka, kontroll av brannslukningsapparater, kontroll og eventuell utbedring av rømningsveilys i kjeller og på loft, maling av inngangspartiene (vurderes av styret på om maling av korridorene oppover bør utføres samtidig), utskiftning av inngangsdørene og asfaltering av gårdsplassen bak.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier **MA** selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2002 Nye entredører og nye hovedtavler.
- 2003 Nye postkasser, montert rullestolheis, ny brannsentral og oppsetting av detektorer.
- 2005 Full vindusutskifting.
- 2006 Tørroplegg for brannvesenet. Deler av dreneringen rundt høyblokka utbedret.
- 2007 Omlegging av tak, asbestsanering og rehabilitering av heiser.
- 2008 Tilfluktsrom ombygget til fellesrom.
- 2010 Nye brannslukningsapparat og røykvarslere.
- 2011 Oppgradering og utvidelse av overvåkningsanlegget.
- 2013 Betongrehabilitering av brann -/luftebalkonger i høyblokka og balkonger i lavblokka.
- 2014 Totalutskifting av heisene og heistekniske anlegget i høyblokka.
- 2015 Ny styringsautomatikk i fyrrommet. Ferdigstilt i 2015.
- 2015 Oppussing og totalrehabilitering av fyrrommet. Påbegynt i 2015, ferdig 2016.
- 2016 Etablering av bergvarmeanlegg for fyring og varmtvann.
- 2017 Nytt system for reservasjon av vasketid/betaling av vask. To nye vaskemaskiner.
- 2018 Oppgradering av VVS med nye bad. Oppgradering av det elektriske anlegget med økt kapasitet tilpasset behovene i 2019.
- 2019 Oppgradering av bunnledningen.
- 2020 Etablering av nedgravde søppelbrønner og nytt callinganlegg.
- 2021 Omgjort en nedgravd restavfalls container til glass og metall avfall. Nytt intelligent kameraovervåkningssystem, i og rundt blokka.
- 21/22 Ladeinfrastruktur for el-biler. Ny beholder og filtreringssystem (fyrrommet).
- 2022 Ny brannvarslingssentral. Etablering av flere parkeringsplasser (gårdsplassen bak).
- 22/23 Oppgradering og renovering av grillplassen (gårdsplassen bak). Kontroll av brannslukningsapparater.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

- Personalkostnader:** Her var kun budsjettert med arbeidsgiveravgift og feriepenger, mens det har påløpt kostnader til vaktmestervikar frem til vaktmesterfirma overtok fra mai 2022.
- Konsulenthonorar:** Kostnader ifb. bruksendring av lokale til arkitekt, ingeniør og konsulent ble høyere enn antatt.
- Drift og vedlikehold:** Høyere kostnader til drift og vedlikehold av fyringsanlegget enn forventet.
- Energi/fyring:** Regnskapet er lavere enn budsjettert pga. utbedring av bergvarme.
- Andre driftskostnader:** Avvik skyldes usikkerhet omkring kostnader til vaktmesterfirma ved budsjetteringstidspunktet.
- Finanskostnader:** Høyere enn budsjettert og skyldes at renten på lån har økt.

Resultat

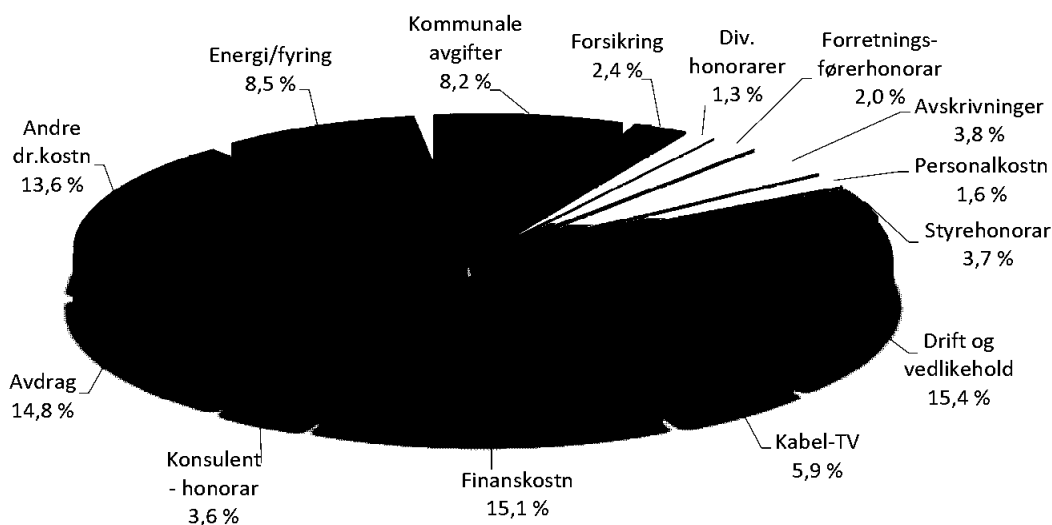
Årets resultat kr 286 827 vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at negativ egenkapital reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr 958 129 er ikke tatt hensyn til, da dette kun føres i balansen/under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag fordelt prosentvis. Her ser man at f.eks. renter og avdrag på lån utgjorde ca. 30 % i 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt etablering av grillplass, maling inngangspartier innvendig, boning og bytte av dører i inngangspartiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Det er også flere som anskaffer el-bil, noe som øker vårt strømforbruk.

På grunn av usikkerhet omkring pris og forbruk, har vi budsjettet med en liten økning i forhold til regnskapet for 2022.

Forsikring

Prisendringen fra Tryg i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele bolig-selskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm.

I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk.

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 8 %.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2022 totalt tre lån:

- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,88 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2044.
- Lån i OBOS banken er gitt som et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,88 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2036.
- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,88 %. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2058.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 som er basert på uendrede felleskostnader i 2023.

Som følge av økte kostnader nevnt over, kan/bør det forventes en økning av disse.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisenløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 234 808	1 893 352	2 234 808	1 423 483
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		286 827	1 273 261	361 000	177 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	247 473	170 099	170 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-386 874	-68 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-958 129	-1 033 153	-1 026 000	-834 000
Innsk. øremerk. bankkto		-623	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-811 325	341 456	-495 000	-407 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 423 483	2 234 808	1 739 808	1 106 483

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 682 887	2 875 748
Kortsiktig gjeld	-259 404	-640 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 423 483	2 234 808



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 631 660	5 745 760	5 666 000	5 800 000
Ladeinntekter el-bil		5 547	0	0	5 000
Andre inntekter	3	156 646	36 093	130 000	135 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 793 853	5 781 853	5 796 000	5 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-104 060	-280 231	-60 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-245 000
Avskrivninger	15	-247 473	-170 099	-170 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-7 250	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-50 000	-68 000	-50 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-129 050	-125 900	-129 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-235 858	-107 714	-150 000	-25 000
Kontingenter		-23 200	-23 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-996 171	-474 401	-1 200 000	-900 000
Forsikringer		-154 879	-143 348	-155 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-531 042	-526 525	-530 000	-600 000
Energi/fyring	10	-553 258	-808 604	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 450	-337 170	-350 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-879 097	-538 368	-750 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 538 537	-3 840 810	-4 615 000	-4 273 000
DRIFTSRESULTAT		1 255 316	1 941 043	1 181 000	1 667 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 536	3 837	5 000	10 000
Finanskostnader	13	-981 025	-671 620	-825 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-968 489	-667 782	-820 000	-1 490 000
ÅRSRESULTAT		286 827	1 273 261	361 000	177 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		286 827	1 273 261		



BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	13 138 664	13 138 664
Tomt		172 341	172 341
Andre varige driftsmidler	15	989 894	850 493
Miljøbankkonto, øremerket		124 985	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 425 884	14 161 499
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		36 005	7 026
Forskuddsbetalte kostnader		109 182	87 390
Driftskonto OBOS-banken		479 336	508 613
Driftskonto OBOS-banken II		0	20 535
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 800
Sparekonto OBOS-banken		1 058 365	2 247 385
SUM OMLØPSMIDLER		1 682 887	2 875 748
SUM EIENDELER		16 108 770	17 037 247
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	16	-21 713 014	-21 999 841
SUM EGENKAPITAL		-21 701 414	-21 988 241
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 872 819	37 830 948
Borettsinnskudd	18	553 600	553 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	124 362	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 550 781	38 384 548
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		244 905	604 720
Skyldige offentlige avgifter	20	840	11 582
Påløpte renter		7 840	3 938
Annen kortsiktig gjeld	21	5 819	20 699
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 404	640 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 108 770	17 037 247
Pantstillelse	22	49 094 300	49 094 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.4.2023
Styret i Teisenløkka Borettslag

Metin Øzbek /s/ Susann Bør Scheele /s/

Joakim Blomberg Ødeby /s/ Hanna Ruth Christiansen /s/

Vedlegg 1

18 av 41

0199 Årsm 2022.pdf

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	138 000
Ekstra bod	38 850
Parkering	11 900
Renhold	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 754 590

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-120 000
Parkering	-2 930
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 631 660

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forretningslokale	21 766
Vaskeriinntekter	24 431
Refusjon forsikringsskade	43 500
Leie av bod (manuell betaling)	350
Nøkler	1 600
Tilskudd, Oslo kommune (sykkelvei)	5 000
Tilskudd, Enøk (el-billading)	60 000
SUM ANDRE INNETEKTER	156 646

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 295
Overtid	-6 196
Påløpte feriepenger	-5 819
Arbeidsgiveravgift	-48 568
Pensjonskostnader innskudd	-139
Yrkesskadeforsikring	-1 043
SUM PERSONALKOSTNADER	-104 060

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret utbetalt i 2022 gjelder for perioden 2021/2022 og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 061, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS (ei-billading og bruksendring lokale)	-72 449
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 295
Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS (bruksendring lokale)	-82 208
Siv.ing. Erling F.Johnsen AS (bruksendring lokale)	-31 250
Marini Consulting AS (bruksendring lokale)	-33 406
SUM KONSULENTHONORAR	-235 858

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-166 237
Drift/vedlikehold fyringsanlegg (Andenæs VVS)	-394 274
Drift/vedlikehold fyringsanlegg (Dråpe og Ahlsell)	-78 861
Drift/vedlikehold elektro	-83 153
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 180
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 698
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 382
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-996 171

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-281 808
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-531 042

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

Elektrisk energi	-125 187
Strøm el.bereder	-428 071
SUM ENERGI / FYRING	-553 258

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 635
Verktøy og redskaper	-19 003
Driftsmateriell	-11 387
Lyspærer og sikringer	-21 279
Vaktmestertjenester	-120 000
Vakthold	-118 829
Renhold ved firmaer	-465 009
Snørydding	-35 625
Gressklipping	-24 000
Andre fremmede tjenester	-3 516
Kontor- og datarekvista	-2 637
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 061
Andre kontorkostnader	-1 412
Telefon, annet	-1 629
Bank- og kortgebyr	-3 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-879 097

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 603
SUM FINANSINNTEKTER	12 536

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-268 077
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 291
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-646 657
SUM FINANSKOSTNADER	-981 025

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	3 086 800
Tilgang 1989	7 311 500
Tilgang i år	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****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor m/utstyr, tilgang 2009	105 000	
Avskrevet tidligere	-104 999	1
Avfallsanlegg, tilgang 2020	1 110 481	
Tilgang 2022	68 750	
Avskrevet tidligere	-328 739	
Avskrevet i år	-170 099	680 394
Ladebokser el-bil, tilgang 2022	86 874	
Avskrevet i år	-17 375	69 499
Parkeringsplass, tilgang 2022	300 000	
Avskrevet i år	-60 000	240 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		989 894

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-247 473****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-11 627 432	
Nedbetalt tidligere	1 245 433	
Nedbetalt i år	350 232	-10 031 767

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	904 208	
Nedbetalt i år	175 008	-2 420 784

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 146 843	
Nedbetalt i år	432 889	-24 420 268

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-36 872 819**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-586 900
Nedbetalt tidligere	40 700
Økt 2008	-7 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-553 600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-124 362
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-124 362

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-840
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-840

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 819
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 819

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	553 600
Pantelån	36 872 819
TOTALT	37 426 419

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 138 664
Tomt	172 341
TOTALT	13 311 005



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som ny styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Cristian Rodriguez Rivera

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Malin Knap Haagenrud

Navn: Snorre Standal Muren

Navn: Camilla Margreta Nilsson

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Joakim Blomberg Ødeby

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Mia Milkovic

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Cristian Rodriguez Rivera

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Snorre Standal Muren

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Metin Øzbek

Dato 1.5.2023

I valgkomiteen for Teisenløkka Borettslag

Metin Øzbek /s/ Hanna Ruth Christiansen /s/ Susann Bø Scheele /s/



HUSORDENSREGLER FOR TEISENLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. november 2001
med endringer 29.05.2002, 23.05.2006, 04.06.2008, 04.06.2009, 19.05.2014,
27.05.2015, 25.05.2016, 31.05.2021 og 22.05.2023

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

1. INNLEDNING

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

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

2. BRANNFORSKRIFTER

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

Vedlegg 2

25 av 41

Forslag om nye husordensregler.pdf



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

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

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

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

3. BADEROM

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

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

4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE

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

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

5. DYREHOLD

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

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

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

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



6. DØRER – KAMERAOVERVÅKING

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

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

7. TV OG INTERNETT

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

8. ELEKTRO

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

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsvifter til borettslagets ventilasjonsanlegg.

9. BODER

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

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

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

10. FELLESAREALER UTE

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

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

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

11. SØPPEL OG RENHOLD

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



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

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

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

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

12. FELLESVASKERIET

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

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

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

Lukk igjen vinduene og slukk lyset etter bruk.

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

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

13. LUFTING OG RADIATORER

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

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

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

14. PARKERING OG SYKKELPARKERING

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest.

Alle andeler i borettslaget har fått utlevert to parkeringskort. Et parkeringsbevis for egen bil og et gjestebevis. Disse kortene registreres med serie nummer opp imot leilighets nummeret ditt hos styret og vedlegg 2 28 av 41 Forslag om nye husordensregler.pdf

hos systemene til selskapet som kontrollerer. Parkeringsbeviset skal brukes i din private bil. Gjestekortet skal brukes av gjester. Alle oppstillingsplassene i borettslaget er sikret med overvåkning. De syv parkeringsplassene nærmest inngangene til borettslaget er "private" -, i den forstand at beboere kan leie disse til eget bruk. Plassene har skilt merket med privat parkering. Uten gyldig avtale med styret kan man ikke benytte seg av noen av disse selv om de står ledige. Foruten disse, kan øvrige plasser benyttes av både beboere og gjester. Det er ikke avsatt egne plasser til gjesteparkering. Det er maks p-tid på 72 timer med gjestekort. Bilen må deretter være borte 48 timer før man kan parkere på nytt. Dette er for å unngå at gjesteparkeringen skal misbrukes. P-Bevis skal alltid være godt synlig i frontruta. Alle biler som står på borettslagets område, må ha P-Bevis synlig i frontruta. Det gjelder alle, også de som leier private p-plasser. Dersom du har håndverker, eller service bil på besøk må de også ha fremlagt p-bevis i frontruta. Dersom p-bevis ikke foreligger synlig i frontruta risikerer du å bli bøtelagt og tauet bort på egen risiko og regning.

Har du mistet, eller mangler parkeringsbevis eller gjestekort? Bestilles på nytt ved at du tar kontakt med vestpark på e-post: post@vestpark.no. Kostnaden per kort er 200kr og må dekkes av beboer selv.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via www.portal.charge365.no og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal taes i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det "plug and play".

Anlegget kan brukes via app eller brikke, og skal være ganske enkelt å ta i bruk. Ved behov for bistand er det bare å ta kontakt med styret. Det samme gjelder ved feil på anlegget. Plassene som er merket med EL-bil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

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

Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene.

I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilsted ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene.

Parkeringselskapet vil ved overtredelse ilagge gebyr. Parkeringselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr.

Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet.

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

15. RO OG ORDEN

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

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

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

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



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

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

16. STYRET

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

Informasjon fra styret vil jevnlig oppdateres og postes på borettslagets egen beboerside på Vibbo. Vibbo blir brukt som borettslagets hovedkommunikasjonskanal både til styret fra beboerne og motsatt. På Vibbo vil man også finne nyttig informasjon om sin bolig, man har mulighet til å kontakte styret, oppslag med viktig informasjon om borettslaget og man har også mulighet til å dele innlegg med andre beboere. Vibbo fungerer som en komplett beboerportal hvor det skal være enkelt å finne frem til alt du trenger å vite om borettslaget.

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

17. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen.

Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå.

Postkasseskiltene kan bestilles via styret mot at beboeren selv dekker kostnaden for postkasseskiltet.

Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på e-post, eller på Vibbo.

18. NÆRINGSLOKALET

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

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

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



HUSORDENSREGLER FOR TEISENLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. november 2001

med endringer 29.05.2002, 23.05.2006, 04.06.2008,
04.06.2009, 19.05.2014, 27.05.2015, 25.05.2016 og 31.05.2021.

1. INNLEDNING
2. BRANNFORSKRIFTER
3. BAD – WC – FELLESBAD
4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE
5. DYREHOLD
6. DØRER – VIDEO-OVERVÅKING
7. TV-ANLEGG OG INTERNETT
8. ELEKTRO
9. FELLESROMMET
10. BODER I KJELLER OG PÅ LOFT
11. FELLESAREALER UTE
12. SØPPEL OG RENHOLD
13. VASKERI OG TØRKING
14. LUFTING OG RADIATORER
15. PARKERING OG SYKKELPARKERING
16. RO OG ORDEN
17. STYRET
18. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER



1. INNLEDNING

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

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

2. BRANNFORSKRIFTER

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

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

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

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

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

3. BAD – WC – FELLESBAD

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

Orienter deg om hvor stoppekranene er i din leilighet. Ved ombygging av bad og kjøkken er montering av stoppekran påbudt.

Dersom en ønsker å installere dusj i leiligheten, må en innhente styrets tillatelse i forkant. Arbeidet må utføres av håndverker med våtromssertifikat og må følge gjeldende forskrifter.

I fellesdusjene er det viktig at avtrekksventilene holdes fullt åpne. Termostaten på veggen inn til dusjrommet er korrekt innstilt og skal ikke røres. Lyset skal slås av etter bruk og dørene lukkes. Beboerne er ansvarlig for at dusjrommet blir rengjort etter bruk. Spyl vegger og gulv fri for såperester, fjern hår fra sluket og kast søppel. Toalettartikler skal ikke oppbevares i fellesbadene. Fellesbadene skal forlates i samme stand som en selv ønsker å finne det. Da blir det mest hyggelig for alle å benytte seg av dem.

Det er ikke lov å bore i veggene eller henge opp kroker og lignende på veggene. Hovedrengjøring av samtlige bad utføres av eksternt firma.



4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE

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

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

5. DYREHOLD

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

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

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

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

6. DØRER – VIDEO-OVERVÅKING

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

Det er meget viktig av alle følger reglene for låsing av dører da dette kan forhindre innbrudd. Deler av borettslaget er video-overvåket.

7. TV-ANLEGG OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Canal Digital om signalleveransene for TV og for internett. Modem, dekoder og fjernkontroll medfølger leiligheten, og må ikke fjernes ved flytting. Det er ikke lov å gjøre inngrep i kabelanlegget.

8. ELEKTRO

Elektronikk, ledninger og stikkontakter skal brukes forsvarlig slik at det ikke medfører fare for en selv eller andre i borettslaget. Sikringsskapene skal holdes låst til enhver tid. Endring i leilighetens elektriske anlegg og tilhørende sikringsskap skal utføres forskriftsmessig og være fagmessig godkjent. Alle inngrep i sikringsskap skal forelegges styret til godkjenning før arbeidet igangsettes. Oppgradering av hovedsikringer skal godkjennes av styret før arbeidet starter.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsvifter til borettslagets ventilasjonsanlegg.



9. FELLESROMMET

Teisenlokka borettslag har et fellesrom som kan benyttes til mindre selskaper (inntil 20 personer). Lokalet ligger i kjelleren ved vaskeriet. Se egne regler for leie av lokalet.

10. BODER I KJELLER OG PÅ LOFT

Leilighetene i høyblokka har en bod på loft over lavblokka. Leilighetene i lavblokka har en bod i leiligheten. Alle leiligheter har i tillegg en bod i kjeller. Alle boder er nummererte med leilighetsnummer. Det er strengt forbudt å nummerere om bodene. Det er ikke lov å ta i bruk andres boder uten skriftlig avtale med den som eier boden.

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

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

11. FELLESAREALER UTE

Grøntarealer med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Beboerne henvises til å bruke fellesgrillen. Engangsgriller kan forårsake skader på plenen og må slukkes forsvarlig. Bruk rikelig med vann før den kastes i husholdningsavfallet. Den eller de beboere som påvirker skade på borettslagets eiendom, må stå ansvarlig og dekke eventuell skade.

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

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

12. SØPPEL OG RENHOLD

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

All søppel må pakkes inn og posen knytes forsvarlig igjen før den kastes i sjakten. Kun vanlig husholdningsavfall skal kastes i sjakten. Pizza-esker og andre større eller lengre ting skal ikke kastes i sjakten, men bæres ned til søppelcontainerne på gårdsplassen.

Sjaktluken skal stenges etter bruk. Det er forbudt å kaste søppel i sjakten mellom kl. 22.00 og 06.00. Dette av hensyn til nærmeste naboer.

Hvitevarer, brunevarer, malingsrester og annet søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke legges i containeren, men kjøres bort av beboerne selv. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelcontainer. Dette er å anse som forsøpling, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

- Søppelcontainerne er kun til husholdningsavfall.
- Papircontaineren til papir, aviser etc. Kartonger kuttes opp før de legges i papircontaineren.

Spesialavfall som olje, maling, brennbare væsker etc. skal ikke i containeren, men leveres for eksempel på miljøstasjonen. Elektronikkforretninger som for eksempel Elkjøp og Lefdal tar imot hvite- og brunevarer. Spesialavfall kan også leveres på gjenbruksstasjon.

Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i glasskontainere. Det finnes to i nærheten. En ved KIWI i Teisenveien og en foran Fretex i Ole Deviks vei. Fretex tar også imot gamle klær.

Heiser og korridorer blir rengjort en gang pr uke. Hensetting av søppelposer, sko og alt annet utenfor entredøren er ikke tillatt. Alt kan fjernes og kastes uten varsel. Det er heller ikke tillatt å hensette bygningmateriale/søppel i korridoren i forbindelse med oppussing.



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

13. VASKERI OG TØRKING

Vaskeriet er åpent mandag til lørdag fra kl. 07.00 til 21.00 og søndag fra kl. 10:00 til 18:00. Det er ikke tillatt å vaske på helligdager. Regler for bruk av vaskeriet og instruks for bruk av maskinene må følges.

Vasketidene skal overholdes. Dersom vask ikke er igangsatt innen ½ time, fra reservasjonstidens begynnelse, kan en annen ta vaskeriet i bruk. Reservasjon av vasketid kan bare gjøres tre uker fram i tid. Ved behov for å reservere vasketid lengre fram i tid, f.eks. i forbindelse med ferie, ta kontakt med styret.

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

Lukk igjen vinduene og slukk lyset etter bruk.

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

Tøy eller tepper skal bare tørkes eller luftes på anviste plasser. Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy, og til lufting av tøy eller sengetøy. Tøy eller tepper skal ikke henge ute på søndager, andre helligdager eller 1. og 17. mai. Tørkeplassen skal være ryddet fra kl.19.00 før alle helligdager fram til neste virkedags morgen.

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

14. LUFTING OG RADIATORER

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

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

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

Vinduene må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, utenom i 1. etasje, da disse leilighetene ikke har luftebalkong. Risting av matter, sengetøy eller lignende i trappeoppgangen er forbudt. Lufting av tøy på luftebalkongene må skje inne på balkongene og ikke utenfor.



15. PARKERING OG SYKKELPARKERING

Borettslaget disponerer et begrenset areal som er satt av til parkering.

Hver leilighet har fått tildelt to parkeringsbevis. Et oblat til å klebe på innsiden av vinduet i bilen, og et kort for gjester. Parkeringsoblatet er merket med leilighetsnummer eller nummer på leid plass. Gjestekort er merket med leilighetsnummer, evn firma. Oblat skal festes synlig i frontruta nede på venstre side. Gjestekortet skal legges synlig i frontruta på venstre side ved parkering. Gjestekortet kan benyttes i max tre sammenhengende døgn. Er det behov for forlenget gjesteparkering, kontakt et av styremedlemmene. Borettslaget har ikke avsatt egne plasser til gjesteparkering.

Parkeringsplassen er delt opp i fire grupper:

- En plass disponeres av vaktmester og styret.
- To plasser kan disponeres av butikkens kunder i åpningstiden mellom 08.00 – 17.00. Utenom butikkens åpningstid disponeres disse plassene av borettslagets beboere og gjester. Parkeringsoblat med leilighetsnummer eller gjestekort må benyttes.
- Seks plasser er reservert de beboere som leier faste plasser. Parkeringsoblat med plassnummer må benyttes.
- De øvrige plassene kan alle beboere benytte. Parkeringsoblat med leilighetsnummer eller gjestekort må benyttes.
- Det er avsatt egne plasser for mopeder/motorsykler foran butikken. Parkeringsbevis kreves ikke.

Parkerende er selv ansvarlig for at riktig parkeringsbevis benyttes. Enkelte oppdragshavere innen helse og omsorg kan etter søknad til styret fritas for kravet om parkeringsbevis. Bilen må da være i tjeneste og godt merket.

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 34 p-plasser. Det er derfor nødvendig å begrense antall parkerte biler fra hver leilighet til en - 1. Av hensyn til snømåking må bilene være ”i jevnlig bruk”, slik at brøytebil kan komme til.

Det er parkering forbudt utenfor oppmerkede plasser. Overtredelse kan medføre kontrollavgift, eventuelt borttauing for eiers regning og risiko. Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene.

I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilsted ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse, brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene.

Parkerings-selskapet vil ved overtredelse ilegge et gebyr på linje med offentlige gebyrer. Parkerings-selskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkerings-selskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkerings-selskapet. Telefon nummer til selskapet er å finne på oppsatte skilt.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent oblat eller gjestekort. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt avtale med styret.

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



16. RO OG ORDEN

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

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00.

På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

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

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

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

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

17. STYRET

Styret har kontortid første onsdag i hver måned (bortsett fra helligdag), i tiden kl. 20.00 – 21.00. Styrevernet ligger i kjelleren i lavblokka 41A/B. Her kan du få kjøpt og fylt på vaskekortet, ordnet med parkeringsbevis, postkasseskilt m.m.

Henvendelser til styret utenom kontortid kan skje skriftlig til styrets postkasse eller via mail til teisenlokka@styrevernet.net

Henvendelser til styret angående husordensregler skal skje skriftlig.

Styret har møte ca. en gang pr måned.

Med jevne mellomrom vil det komme et informasjonsskriv fra styret vedrørende det som foregår i borettslaget. Beboerne oppfordres til å lese dette skrevet for å holde seg oppdatert, da det kan være viktig informasjon som sendes ut.

18. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen.

Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå.

Navnskiltene er gratis, og bestilles hos styret.

19. NÆRINGSLOKALE

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

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 199 **Selskapsnavn:** Teisenløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Metin Øzbek velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Dinh Khuu velges som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital i balansen slik at negativ egenkapital reduseres.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 245 000. Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag om endring av vedtektene

Nytt punkt 5-1(9) i vedtektene: Beboer må etter gjeldende praksis dekke forsikringsselskapets egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

For

Mot

Sak 7 Forslag om endring av husordensreglene

Husordensreglene pkt. 18 endres fra "Navneskilt er gratis, og bestilles av styret" til "Postkasseskiltene kan bestilles via styret mot at beboeren selv dekker kostnaden for postkasseskiltet".

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Forslag om nye husordensregler

Forslag til nye husordensregler godkjennes

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Cristian Rodriguez Rivera

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Camilla Margareta Nilsson

Malin Knap Haagenrud

Snorre Standal Muren

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mia Milkovic

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegert (kun 1 skal velges)

Cristian Rodriguez Rivera

Varadelegert (kun 1 skal velges)

Snorre Standal Muren

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

Metin Øzbek

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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