



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 781 853	5 786 864
Sum inntekter		5 781 853	5 786 864
Kostnader			
Lønnskostnad		510 231	762 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		170 099	158 640
Annen driftskostnad		3 160 480	3 111 677
Sum kostnader		3 840 810	4 032 446
Driftsresultat		1 941 043	1 754 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 837	9 750
Sum finansinntekter		3 837	9 750
Annen finanskostnad		671 620	831 664
Sum finanskostnader		671 620	831 664
Netto finans		-667 782	-821 914
Ordinært resultat før skattekostnad		1 273 261	932 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 273 261	932 505
Årsresultat		1 273 261	932 505
Totalresultat		1 273 261	932 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 273 261	932 505
Sum overføringer og disponeringer		1 273 261	932 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		850 493	951 842
Sum varige driftsmidler		14 161 499	14 262 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 161 499	14 262 847
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 026	2 018
Andre fordringer		87 390	102 653
Sum fordringer		94 416	104 670
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 781 333	2 016 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 781 333	2 016 263
Sum omløpsmidler		2 875 748	2 120 933
SUM EIENDELER		17 037 247	16 383 781



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		21 999 841	23 273 102
Sum opptjent egenkapital		-21 999 841	-23 273 102
Sum egenkapital		-21 988 241	-23 261 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 830 948	38 864 101
Øvrig langsiktig gjeld		553 600	553 600
Sum annen langsiktig gjeld		38 384 548	39 417 701
Sum langsiktig gjeld		38 384 548	39 417 701
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 938	3 780
Leverandørgjeld		604 720	58 450
Skyldige offentlige avgifter		11 582	37 678
Annen kortsiktig gjeld		20 699	127 673
Sum kortsiktig gjeld		640 940	227 581
Sum gjeld		39 025 488	39 645 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 037 247	16 383 781



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451363

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 781 853	5 786 864
Sum inntekter		5 781 853	5 786 864
Kostnader			
Lønnskostnad		510 231	762 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		170 099	158 640
Annen driftskostnad		3 160 480	3 111 677
Sum kostnader		3 840 810	4 032 446
Driftsresultat		1 941 043	1 754 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 837	9 750
Sum finansinntekter		3 837	9 750
Annen finanskostnad		671 620	831 664
Sum finanskostnader		671 620	831 664
Netto finans		-667 782	-821 914
Ordinært resultat før skattekostnad		1 273 261	932 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 273 261	932 505
Årsresultat		1 273 261	932 505
Totalresultat		1 273 261	932 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 273 261	932 505
Sum overføringer og disponeringer		1 273 261	932 505



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		850 493	951 842
Sum varige driftsmidler		14 161 499	14 262 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 161 499	14 262 847
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 026	2 018
Andre fordringer		87 390	102 653
Sum fordringer		94 416	104 670
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 781 333	2 016 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 781 333	2 016 263
Sum omløpsmidler		2 875 748	2 120 933
SUM EIENDELER		17 037 247	16 383 781
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	21 999 841	23 273 102
Sum opptjent egenkapital	-21 999 841	-23 273 102
Sum egenkapital	-21 988 241	-23 261 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 830 948	38 864 101
Øvrig langsiktig gjeld	553 600	553 600
Sum annen langsiktig gjeld	38 384 548	39 417 701
Sum langsiktig gjeld	38 384 548	39 417 701
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 938	3 780
Leverandørgjeld	604 720	58 450
Skyldige offentlige avgifter	11 582	37 678
Annen kortsiktig gjeld	20 699	127 673
Sum kortsiktig gjeld	640 940	227 581
Sum gjeld	39 025 488	39 645 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 037 247	16 383 781



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Teisenløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 7. juni 2022

Selskapsnummer: 199





Velkommen til årsmøte i Teisenløkka 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 31. mai kl. 14:30 og lukker 7. juni kl. 12:00.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorarer
5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
6. Fastsettelse av honorar til el-bilprosjektgruppa
7. Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)
8. Forslag om endring av vedtektene (laderett)
9. Forslag om endring av vedtektene (valg til til OBOS' generalforsamling)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Teisenløkka Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkallingen skal iht. vedtektene borettslagsloven § 7-6(1) sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet avholdes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder (styreleder) og protokollfører. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Dinh Ngoc Khuu, møteleder Metin Øzbek og rådgiver Erik Braathen (OBOS) er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 1 273 261 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital slik at udekket tap reduseres.



Vedlegg

1. 0199 Teisenløkka Borettslag.pdf

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret skal godkjennes av generalforsamlingen.

En økning på 10.000 kr fra året i fjor. Det er en økning på 4,1%. Noe som er i takt med inflasjonstallene som ligger på rundt 5%.

Fordelingen av styregodtgjørelse går ut ifra aktiv deltakelse og mengden styre arbeid som er blitt gjort av den enkelte i løpet av året. Det er vanskelig å måle, men det går blant annet ut på å svare på e-poster, følge opp diverse servicer, prosjektering av ulike ting, befaringer, behandling av klager og andre styresaker, forsikringssaker (melde inn og følge opp), deltakelse og organisering av styremøter, utleie og organisering av boder, private parkeringsplasser, bestilling og montering av postkasseskilt, skifte ringetablå, nøkkelbrikker, vaskebrikker, ta betalt av beboere for småtjenester, vernerunder, HMS osv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 (til fordeling mellom styre- og varamedlemmer)

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen for deres arbeid.

Gruppen har bestått av Britt Norlemann og Juliane Stand.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6 000 (til fordeling).



Sak 6

Fastsettelse av honorar til el-bilprosjektgruppa

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til el-bilprosjektgruppa for deres innsats med prosjektering og tilrettelegging for el-billading i Teisenløkka Borettslag.

Gruppa har bestått av Mathias Kvist Høiseith, Susann Bø Scheele og Metin Øzbek.

Forslag til vedtak

Honorar til el-bilprosjektgruppa settes til kr 44 000 (til fordeling)

Sak 7

Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1.4.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.



Forslag til vedtak

Lovendring om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene som nytt punkt 1-3

Sak 8

Forslag om endring av vedtektene (laderett)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1.1.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslag til vedtak

Lovendring om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene som nytt punkt 4-4

Sak 9

Forslag om endring av vedtektene (valg til til OBOS' generalforsamling)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslag til vedtak

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i vedtektene under punkt 9-4

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Metin Øzbek

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Ødeby

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carina Olsenius
- Mia Milkovic



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Metin Øzbek

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Susann Bø Scheele

Sak 12

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteens oppgave er finne kandidater til neste års ordinære generalforsamling.

Innstilling

Valgkomiteen har ikke funnet noen som er villig til å sitte i valgkomiteen.

Styret foreslår derfor at styret får fullmakt til å finne ny valgkomité.

Dersom noen ønsker å stille, kan de melde seg i kommentarfeltet.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitemedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem 1:

- Styret Teisenløkka Borettslag



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Teisenveien 41 A
Nestleder	Susann Bø Scheele	Teisenveien 43
Styremedlem	Ida Charlotte B Jakobsen	Teisenveien 43
Styremedlem	Mathias Kvist Høiseth	Teisenveien 43 (flyttet)
Styremedlem	Hanna Ruth Christiansen	Teisenveien 43
Varamedlem	Mia Milkovic	Teisenveien 43
Valgkomite	Britt Norlemann	Teisenveien 43
Valgkomite	Julianne Strand	Teisenveien 43
Valgkomite	Pia Enz Flåten	Teisenveien 43 (flyttet)
Varadelegert OBOS	Metin Øzbek	Teisenveien 41 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn.

Styret

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

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 2021

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 2021 var til sammen kr 5 781 853 mot budsjettet kr 5 760 000.

Avviket skyldes utleie av ekstra boder som var noe høyere enn budsjettet.

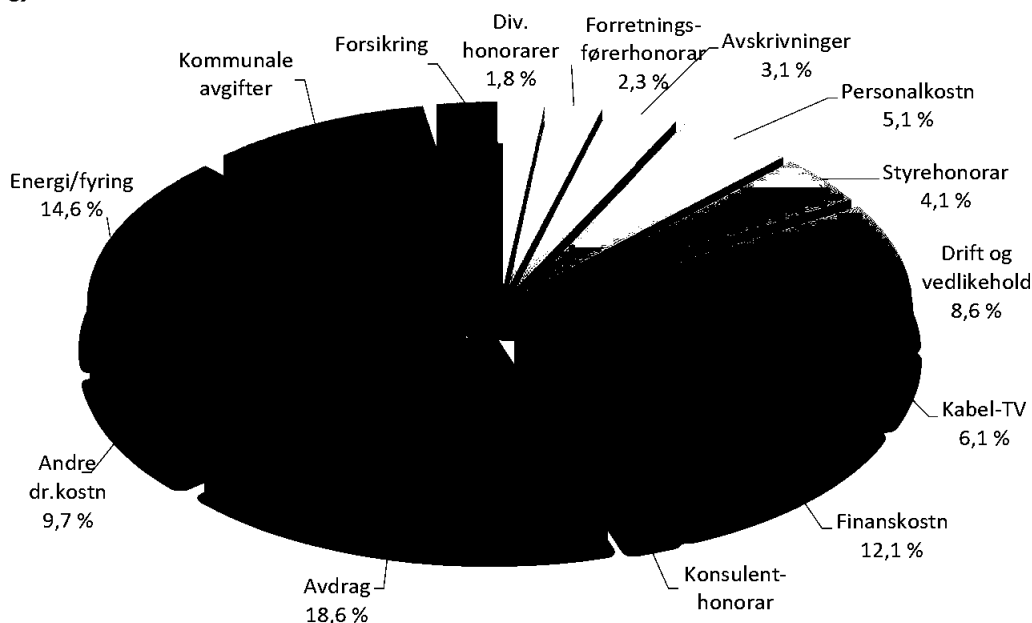
Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 840 810 mot budsjettet kr 4 175 000.

I posten drift og vedlikehold var det beregnet ca. kr 200 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 800 000 til større vedlikehold (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. Kun infrastruktur el-bil lading er gjennomført i 2021.

Posten «Energi/fyring» ligger over budsjett og skyldes høye strømpriser i 2021.

Diagrammet under viser borettslagets kostnader i 2021 (inkl. avdrag) fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. ser man at renter og avdrag utgjorde ca. 30 % i 2021.



Resultat

Årets resultat på kr 1 273 261 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, da avdrag kun føres i balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 2 234 808 pr 31.12.2021 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 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 400 000 til ordinære vedlikehold og ca. kr 800 000 til større vedlikehold som nytt brannvarslingsanlegg, graving og asfaltering ifb. flere parkeringsplasser, el-billading, vedlikehold av utleielokale og arbeider i sikringsskap. Boring og maling av korridorer står fortsatt på planen, men her må vi vurdere både bruken av tid og penger om dette gjennomføres i år eller utsettes til senere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader i 2022 som i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 8 %. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisenløkka Borettslag.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2021 totalt tre lån:

- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,9 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2044.
- Lån i OBOS banken er gitt som et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,9 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2036.
- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,9 %. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2058.

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

Forretningsførerhonorar

Som følge av generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022 som vurderes indeksregulert og økt med 5 %.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Teisenløkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 hørende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Teisenløkka Borettslag

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 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/revisjonsberetninger>.

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 893 352	2 255 721	1 893 352	2 234 808
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 273 261	932 505	905 000	361 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 170 099	777 928	160 000	170 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -68 750	-1 110 481	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 033 153	-962 321	-1 028 000	-1 026 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	341 456	-362 369	37 000	-495 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 234 808	1 893 352	1 930 352	1 739 808

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 875 748	2 120 933
Kortsiktig gjeld	-640 940	-227 581
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 234 808	1 893 352



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 745 760	5 676 310	5 730 000	5 666 000
Andre inntekter	3	36 093	110 554	30 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 781 853	5 786 864	5 760 000	5 796 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-280 231	-557 128	-350 000	-60 000
Styrehonorar	5	-230 000	-205 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	15	-170 099	-158 640	-160 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 650	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-68 000	-5 000	-70 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-125 900	-122 830	-125 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-107 714	-125 388	-100 000	-150 000
Kontingenter		-23 200	-23 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-474 401	-1 269 297	-1 000 000	-1 200 000
Forsikringer		-143 348	-133 959	-145 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-526 525	-589 955	-650 000	-530 000
Energi/fyring	10	-808 604	-241 803	-425 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 170	-331 296	-340 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-538 368	-261 298	-550 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 840 810	-4 032 446	-4 175 000	-4 615 000
DRIFTSRESULTAT		1 941 043	1 754 419	1 585 000	1 181 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 837	9 750	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-671 620	-831 664	-685 000	-825 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-667 782	-821 914	-680 000	-820 000
ÅRSRESULTAT		1 273 261	932 505	905 000	361 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 273 261	932 505		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	13 138 664	13 138 664
Tomt		172 341	172 341
Andre varige driftsmidler	15	850 493	951 842
SUM ANLEGGSMIDLER		14 161 499	14 262 847
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		7 026	2 018
Forskuddsbetalte kostnader		87 390	102 653
Driftskonto OBOS-banken		508 613	386 674
Driftskonto OBOS-banken II		20 535	17 068
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 800	18 973
Sparekonto OBOS-banken		2 247 385	1 593 549
SUM OMLØPSMIDLER		2 875 748	2 120 933
SUM EIENDELER		17 037 247	16 383 781
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	16	-21 999 841	-23 273 102
SUM EGENKAPITAL		-21 988 241	-23 261 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 830 948	38 864 101
Borettsinnskudd	18	553 600	553 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 384 548	39 417 701
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		604 720	58 450
Skyldige offentlige avgifter	19	11 582	37 678
Påløpte renter		3 938	3 780
Annen kortsiktig gjeld	20	20 699	127 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		640 940	227 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 037 247	16 383 781
Pantstillelse	21	49 094 300	49 094 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.4.2022

Styret i Teisenløkka Borettslag

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

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

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.

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
Tillegg for etablering av bad (høyblokka)	518 400
Renhold korridor (høyblokka)	194 400
Forretningslokale	144 000
Ekstra bod	28 000
Parkering	9 240
Trappevask (lavblokka)	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 747 080

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 745 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (fellesvaskeri)	26 593
Leie av boder	8 700
Nøkkelbrikker	800
SUM ANDRE INNETEKTER	36 093

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-172 495
Påløpte feriepenger	-20 699
Arbeidsgiveravgift	-70 129
Pensjonskostnader innskudd	-6 163
Yrkesskadeforsikring	-2 440
Arbeidsklær	-8 305
SUM PERSONALKOSTNADER	-280 231

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 628, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-91 942
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 772
SUM KONSULENTHONORAR	-107 714

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 961
Drift/vedlikehold VVS	-41 427
Drift/vedlikehold elektro	-282 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 766
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 428
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-474 401

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-256 854
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-269 458
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-526 525

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-169 662
Strøm el.bereder	-638 941
SUM ENERGI / FYRING	-808 604

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

Container	-35 858
Verktøy og redskaper	-2 785
Telefon-/kontormaskiner	-12 289
Driftsmateriell	-6 794
Vakthold	-61 350
Renhold ved firmaer	-370 490
Andre fremmede tjenester	-13 331
Kontor- og datarekvisita	-744
Trykksaker	-3 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 628
Andre kontorkostnader	-1 763
Telefon, annet	-6 150
Porto	-1 754
Vedlikehold maskiner osv.	-3 350
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-638
Konstaterte tap	-1 900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-538 368

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 836
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNTEKTER	3 837

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-185 159
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 504
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-438 582
Renter på leverandørgjeld	-375
SUM FINANSKOSTNADER	-671 620

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 2021	68 750	
Avskrevet tidligere	-158 640	
Avskrevet i år	-170 099	
		850 492
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		850 493
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-170 099

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-11 627 432	
Nedbetalt tidligere	871 808	
Nedbetalt i år	373 625	
		-10 381 999

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	729 200	
Nedbetalt i år	175 008	
		-2 595 792

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	662 323	
Nedbetalt i år	484 520	
		-24 853 157

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 830 948
------------------------------------	--	--------------------

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

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

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 782
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 582

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-20 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 699

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	553 600
Pantelån	37 830 948
TOTALT	38 384 548

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 138 664
Tomt	172 341
TOTALT	13 311 005



2. STYRETS ARBEID 2021

Sent i 2020 ble styret nødt til å omorganisere og strukturere på nytt da både leder og nestleder trakk seg fra vervene midt under sine perioder.

I tillegg til å være midt under en vanskelig tid med tanke på Covid-19, så har det vært mye å sette seg inn i. Det nye styret som ble dannet hadde ambisjoner om å være en frisk pust for borettslaget. Vi har hatt fokus på å drifte borettslaget på en positiv, verdig og respektfull måte. Etter snart to år føler vi at vi har fått utrettet mye bra og at kommunikasjonen mellom styret og beboerne fungerer på en fin måte.

Les igjennom hele årsrapporten for å få et godt innsyn i hva styrets arbeid innebærer og hva styret har jobbet med.

2021 har vært et år med mange utfordringer. Det har vært flere vanskelige saker og twister som har tatt mye tid. Blant annet har vi hatt problemer med bergvarmen som skal gi varme til både radiatorene og til vannet i springen/dusjen. (Du kan lese mer om dette under punkt 3 om bygget og rehabilitering lenger ned.)

Vi har behøvd juridisk bistand i et par saker. Internt har det vært en sak med en tidligere ansatt. Det har også vært saker som har omhandlet beboere som gjentagende har vist dårlig oppførsel ovenfor sine naboer med blant annet brudd på flere av husordensreglene. Styret har fått inn 22 naboklager igjennom året 2021.

Styret har i løpet av 2021 hatt 7 styremøter og behandlet totalt 65 saker. Grunnet covid-19 situasjonen har mesteparten av kommunikasjon og møter foregått digitalt.

I tillegg kommer medarbeidersamtaler med ansatte, deltagelse på kurs, befaringer, møter med forretningsfører og andre samarbeidspartnere.

Styret passer på ved jevne mellomrom å reforhandle avtaler, vurdere nye og sørge for at tjenestene som behøves blir utført.

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

Minel, Elvia, Tryg forsikring, Fremtind forsikring AS, Rørleggervakta AS, Aktiv Rørinspeksjon AS, Oslo Brannsikring AS, Fidato, Telenor, Telia, Plan og bygningsetaten, DnB, TMeiendom, Nokas, SSG Norge, Ladeklar, Vestpark AS, Relicec, Stanley security, Securitas og Securitas Bomiljøtjeneste, Hjemmesykepleien i bydel Alna, Thyssenkrupp Elevator, Andenes VVS, Electrolux, Oslo brann og redningsetaten, Norsk skiltgraving, Sønnico, OneCo, 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, Allianse 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.

Prosjektgruppen ble videreført inn i 2021/22 også. I 2021 har fokuset vært blant annet prosjektering og anskaffelse av infrastruktur for el-biler, forbedre parkeringsfasilitetene, aktiv deltakelse og oppfølging av reguleringsplan på nabo eiendommen (klosterheimveien 1), samtaler og forhandlinger med Oslo kommune i forhold til erverv og etablering av sykkelvei på deler av vår tomt og bruksendring og regulering av egen næringseiendom.

Ved generalforsamlingen 2021, var en av sakene som ble foreslått; å gi styret fullmakt til å selge deler av tomten vår til Oslo kommune. Tomten det er snakk om er på 134m² og er en del av gressplen en helt ned mot gjerdekanten, Teisenveien – Tvetenveien.

Tomten er en del av Oslo kommune sine planer for etablering og utvidelse av sykkelveier i Oslo og ble derfor omregulert av kommunen til det formålet tilbake i 2019. Styret anbefalte derfor generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å selge den tomten, mens vi fremdeles hadde mulighet til å forhandle. Dersom vi ikke hadde tatt til forhandlingsbordet, ville kommunen likevel ervervet tomten gratis på et tidspunkt igjennom ekspropriasjonsloven.

Styret fikk medhold i forslaget og dermed fullmakt fra generalforsamlingen. Etter det forhandlet styret frem en avtale med Oslo kommune hvor de må betale 5000kr, etablere nye gjerder på ny tomtegrense, plen og hekker på innsiden av den nye tomtegrensen. I avtalen står det også at Oslo kommune får låne 287 m² fra den gamle tomtegrensa og oppover plenen fra gjerdet til å parkere anleggsmaskiner og utstyr mens arbeidene pågår. Dette er arbeider som vil starte i 2022/2023, men som foreløpig er tidsmessig litt tentativt.

Styret vil etterkomme nødvendig informasjon relatert til dette så snart mer informasjon fra kommunen foreligger.

Styrets orientering rundt reguleringsplan på naboeiendom

Eiere av naboeiendommen (heretter kalt forslagsstiller) har startet en prosess for utarbeiding av en ny reguleringsplan. Da styret mottok varsel om oppstart av dette arbeidet ble det sendt et brev til eier hvor vi var svært negative til et nytt bygg som de viste til på tegninger. Dette brevet er sendt inn til Plan- og bygningsetaten sammen med dokumentasjon og andre merknader.

Forslagsstiller er i dialog med Plan- og bygningsetaten om videre fremdrift for å lage en reguleringsplan, og styret i borettslaget vil følge denne saken videre. Det er avtalt et møte mellom Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller i september hvor de skal drøfte saken videre. Neste gang vi kan komme med merknader til denne planen er ved offentlig ettersyn dersom arbeidet kommer så langt. Vi er svært negative til denne planen og vil jobbe mot en slik plan da vi mener dette vil få uheldige konsekvenser for beboere i vårt borettslag.

Dersom dere har spørsmål eller lurer på ting rundt dette må dere gjerne ta kontakt med oss i styret. I tillegg viser vi til Oslo kommunes innsynsløsning hvor dere kan se alt av dokumenter som er sendt mellom forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten. Der ligger også vår merknad som ble sendt inn når vi mottok varsel om oppstart av reguleringsplan. Som innbygger i Oslo kommune og berørt part kan dere sende inn merknader dersom dere ønsker dette, men vi i styret kommer til å følge saken tett og sende inn merknad på vegne av borettslaget.

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&caseno=201917487&Dateparam=04%2F27%2F2021&sti=&fbclid=IwAR0j_QrfqH10ldTjuTiFI_4ZXdVBFNVM_5mz6hR1OEFsTAYcpWe_sUDOQVc

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201917487&Dateparam=05/12/2022&sti=>



INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON MED ANDELSEIERE OG BEBOERE

Borettslagsavisen Teisenløkka nytt ble i 2021 utgitt i 6 nummer. Dette er et blad som styret selv skriver og distribuerer for å holde beboerne informert om borettslagets virksomhet. Teisenløkka nytt blir publisert på vibbo.no og hengt opp på infotavlene innenfor hver oppgang.

Vibbo.no er en digital beboer side laget av Obos. Den finnes i både nettløsning og som app til android og ios. Vi anbefaler alle beboere å følge med på nettsiden, eller laste ned appen da dette er borettslagets hoved, informasjon og kommunikasjonskanal. Her kan du finne informasjon om boligselskapet, detaljer om ditt boforhold, få varslinger med viktig informasjon fra styret og du kan selv ta kontakt med styret.

Styret kan også nåes på e-post: Teisenlokka@styrerommet.no

ANSATTE

I 2021 valgte tidligere vaktmester, Ibrahim å si opp sin stilling hos oss i Teisenløkka borettslag. Han jobbet hos oss frem til slutten av mai 2021.

I tiden etter Ibrahim startet Raymond i stillingen som midlertidig vaktmester for sommerperioden. Etter sommeren ble stillingen gjort om fra å være en midlertidig stilling til fast. Raymond jobbet som vaktmester i borettslaget frem til starten av januar 2022.

Per nå har borettslaget ingen egne ansatte. Styret har valgt å leie inn de tjenester som behøves.

HMS / BRANNSIKKERHET

Styreleder har ansvar for helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Det blir utført vernerunder av vaktmester og styreleder ukentlig.

Dersom brannvarslingsanlegget aktiveres og klokkene i bygget begynner å ringe, skal alle evakuere bygget og brannvesenet skal varsles på telefon, 110. Hvis noen fra styret er hjemme i tidsrommet når dette skjer, er de instruert til å ta kontroll over situasjonen. Brannvarslingsanlegget er ikke direkte oppkoplet til brannvesenet, de må derfor ringes via telefon for at de skal rykke ut til oss.

I 2021 har vi hatt to hendelser hvor brannalarmen har gått i alarm grunnet enkelte beboere har stått å røyket på brannbalkongene. Røyken har sivet inn i gangen og detektorene i taket har oppdaget dette. Fakturaen tilknyttet en utrykning grunnet falsk alarm som dette er på cirka 6000kr per gang. Det er midler som kunne vært brukt på fellesskapet.

Det er ikke tillatt å røyke på brannbalkongene.

Detektorer som er tilknyttet brannvarslingssentralen er plassert rundt i borettslagets fellesarealer og ikke inne i leilighetene til beboerne.

Detektorene er følsomme og varsler tidlig dersom de skulle oppdage røyk.

Alle beboere plikter å ha minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat inne hos seg selv. Ønsker du nytt batteri til varsleren din, kan du ta kontakt med styret.

Kontroll av brannslukningsapparater vil foregå høsten 2022, mer informasjon om dette kommer nærmere.

Det observeres av og til at beboere etterlater seg sko, sykler, søppel, barnevogner, eller diverse avfall rundt om i fellesarealene. Det er ikke er lov. Det skal ikke ligge noe i korridorene, utenfor egne dører (foruten dørmatter), eller i trappeløpet. Korridorer og trappe-løp brukes som rømningsveier og skal være fri for hindringer til enhver tid. Dørene mellom korridorene og dørene ut mot brannbalkongene skal til enhver tid holdes lukket.

3. BYGNINGEN, REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD

FYRINGSANLEGGET

Bergvarme er varme fra sola lagret under bakken. Dypere enn 10 meter ned i grunnen er temperaturen jevn nesten hele året rundt. Denne varmen er fornybar og utnyttes med varmepumper etter at hull bores dypt inn i bakken flere steder. Normalt er disse borehullene mellom 50-300 meter dype. Borehullene kalles for energibrønner.

Varmen hentes ut via væskefylte slanger går fra energibrønnene og passerer igjennom bergvarmepumpene. Fra bergvarmepumpene og til kompressorene er det annet lukket system med kjølemedium som blir til gass ved lav temperatur. Den gassen går videre og blir komprimert slik at trykket øker. Det gjør at temperaturen stiger. Til slutt blir varmen avgitt til borettslagets varmesystem. Samtidig går kuldemediet tilbake til flytende form, klar til å fordampes og bli til gass igjen, slik at den kan gjenta prosessen på nytt. Dette er kun enkelt forklart for å kunne gi innblikk i hvordan bergvarme fungerer.

Bergvarmeanlegget ble etablert i borettslaget senhøsten 2016 av selskapet Elektropluss avd Tåsen. Selskapet som etablerte anlegget er slått konkurs og finnes ikke lenger. Ingen i dagens styre bodde, eller satt i styret på det tidspunktet.

Grunnet gjentatte klager på både varmtvann og varme i radiatorene har styret måttet tilkalle flere servicer på anlegget. Bare det å finne noen med riktig kunnskap og lyst til å gjøre service på et anlegg de selv ikke har montert når det foreligger lite dokumentasjon har vært vanskelig. Andenes VVS påtok seg heldigvis serviceansvaret selv under disse omstendighetene. Anlegget kan beskrives som en kombinasjon av mye data og rørsystemer som skal kommunisere godt med hverandre.

Dessverre har flere beboere som bor i det øvre sjiktet i høyblokka opplevd vinteren 2021/2022 uten noe, eller særs lite varme fra radiatorene. Det har også vært korte perioder med lite varmtvann. Styreleder skal ha vært i kontakt med de det gjelder på telefon og informert de om situasjonen og veien videre. Det har også blitt gitt ut informasjon på Vibbo og hengt opp skriv på infotavlene. Enkelte beboere har ved noen anledninger beskyldt styret for å ha skrudd av strømmen for å spare kostnader relatert til oppvarming. Det stemmer overhodet ikke.

Vi har brukt mere midler i form av servicer og ikke minst til elektrisk oppvarming da bergvarmeanlegget ikke har fungert sånn som det skal.

Styret er beboere i borettslaget selv, også i øvre del av høyblokka. Vi opplever de samme problemene som alle andre opplever. Styret er alltid interessert i borettslagets beste og dets interesser. Mot slutten av 2021 fikk styret kjennskap til at deler av anlegget så ut til å være underdimensjonert, at det kunne være noe galt med styringen og at det muligens manglet noen essensielle komponenter. Dette kom frem under en befaring med en senior spesialist fra Andenes.

Styret kalte så inn til et hastemøte og det ble utført en gjennomgang med Andenes VVS som anbefalte installasjon av et filtreringssystem, pumpe og ny stor beholder. Oppdraget ble bestilt utført snarest mulig. Etter at jobben ble utført begynte anlegget etter hvert å fungere bedre. Det nye filtreringssystemet som er blitt installert har i tillegg til å være et filtreringssystem, vakuumsugeevne som er ment til å tømme anlegget for luft.

Luft i anlegget kan være med på å lage dårlig trykk, dårlig varmefordeling og ulyder. Beboere har tidligere blitt oppfordret til å lufte radiatorene sine selv, eller be om hjelp dersom de ikke klarer det selv. Styret har hjulpet mange beboere med dette, likevel har det vært mange som ikke har luftet, hvert år. Det resulterer i luft som forgrener seg rundt i anlegget og skaper problemer.

Heldigvis har det nye filtreringssystemet vakuumsuge funksjon og beboere i Teisenløkka borettslag trenger derfor ikke lufte radiatorene lenger.



Vi har brukt enormt med tid til å følge opp dette og vil fortsette med å gjøre det frem til anlegget er 100% friskmeldt. Styret har fått kontakt med en senior spesialist innenfor VVS og varmpumper fra Andenes VVS som har vært essensiell i utbedringen så langt og som vil være viktig for oss i tiden fremover også.

Styret oppfordrer beboere til å ta kontakt og gi beskjed dersom noen opplever å ikke ha varme. For øyeblikket fungerer anlegget, men ikke optimalt. Styret jobber aktivt i lag med Andenes for å kartlegge ytterligere forbedringer. Mer informasjon relatert til dette vil forekomme på Vibbo.no

SØPPELBRØNNER

I 2020 ble arbeidet med de nedgravde søppelbrønnene som ble prosjektert fra forrige styret fullført. Styret fant i etterkant ut etter et prøveprosjekt i 2021 ved å sperre igjen den ene av de tre restavfalls containerne, at vi hadde nok kapasitet med de resterende to.

Å gjøre om den ene til avfallscontainer for glass og metall ga beboerne våre et egnet sted å kvitte seg med glass og metall, i tillegg til at borettslaget sparer dyre utgifter i form av avgifter og tømning.

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.

2021 Omgjort en nedgravd restavfalls container til glass og metall avfall.

2021 Nytt intelligent kameraovervåkningssystem, i og rundt blokka.

21/22 Ladeinfrastruktur for el-biler.

21/22 Ny beholder og filtreringssystem (Fyrrommet).

2022 Ny brannvarslingssentral

2022 Etablering av flere parkeringsplasser (gårdsplassen bak).

2022 Oppgradering og renovering av grillplassen (gårdsplassen bak).

2022 Kontroll av brannslukningsapparater.



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:

- anwise 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 finner du på Vibbo (under Min Bolig).
- 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.



NÆRINGSLOKALET

Fra juni 2020 ble næringslokalet utleid til Nordic E-bike v/Arne.

En avtale som ga borettslaget lovlig utleie samt en bedre økonomisk avtale enn fra tidligere leieforhold. (Med lovlig utleie menes det at reguleringen av næringen var registrert til riktig formål)

Nordic E-bike passet godt inn i borettslaget og miljøet med sykler, godt humør og god serviceinnstilling. Dessverre kunne ikke Arne og Nordic E-bike fortsette driften av selskapet sitt grunnet feil rapportering til skatteetaten relatert til drift før de flyttet hit til Teisenløkka. Arne prøvde å ordne opp i dette for å kunne fortsette driften, men etter mye frem og tilbake valgte Arne til slutt å pensjonere seg. Oppsigelse ble levert 25.08.2021.

I etterkant av oppsigelsestiden har styret jobbet med å få inn nye leietakere som kan passe inn i borettslaget. Vi har vært veldig bestemt på at det må være noe som ikke sjenerer beboerne med tanke på lukt, støy, trafikk og lignende.

Lokalet er siden det ble bygget kun vært registrert som utsalgssted. For å drive lovlig drift må driften derfor være definert som utsalgssted, eller så må man søke bruksendring. En bruksendring krever at bygget hvor den nye næringen driftes er etter dagens byggetekniske forskrift, TEK17.

For å få til det i et gammelt bygg fra 60 tallet kreves det en del prosjektering og utbedring i form av ventilasjon, strøm, VVS, med mer. Endringen skal deretter søkes til plan og bygningsetaten som vil vurdere om det skal godkjennes, eller ikke.

Mange befaringer er blitt gjort og nye leietakere står klare til å flytte driften sin til oss når bruksendringen er ferdig. Trimmeren er en frisør/barbershop som i dag holder til på Ensjø. Prosessen rundt dette prosjektet er nå i siste fase.

Naboer er varslet angående bruksendringen og søknad er sendt til plan og bygningsetaten. Du vil se videre oppdateringer om dette i Teisenløkka nytt og på Vibbo.no

ÅRLIG KONTROLL AV BRANNVARSLINGSANLEGGET

Brannvarslingsystemet ble skiftet ut i april 2022.

Test utført og godkjent av Siemens.

BEHANDLING AV KLAGER OG BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Hvert år behandler styret klager over brudd på husordensreglene.

Klagene er variert og går blant annet ut på oppussingstøy, husbråk, hasjlukt, ulovlig fremleie, forsøpling, høy musikk, fest, vond lukt og høylytt prating, eller skriking på nattestid.

I 2021 hadde vi flest alvorlige klager som gjaldt hasjlukt, festbråk og tyveri.

Styret følger opp alle klager som blir sendt inn. Disse klagene vedrørende hasjlukt, narkotika og tyveri har vært noe vi har spesielt prioritert da det har vært et alvorlig problem.

Styret har sendt klager, varslet om utkastelse, vært i kontakt med politiet, obos og fått juridisk bistand ved to tilfeller. Ved et av de to tilfellene valgte beboer selv å flytte rett før juridisk utkastelse og om det andre tilfellet er utkastelse underveis ved å bli fullbyrdet.

Dersom du ønsker å klage, må du sende det skriftlig på e-post til styret:
teisenlokka@styrerommet.no

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget uten særskilt grunnlag. Det ble lagt frem som forslag og bestemt av generalforsamlingen i 2021.

Man er likevel fortsatt omfattet av husordensreglene. Bjeffende, eller etterlatte hunder er ikke greit for hunden, eller for naboene.



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 effektivitet og sikkerhet i faktureringen 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 internetsider 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.

Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for korttidsutleie i borettslag og eierseksjons-sameier. 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

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.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.

Vedlegg 1 2021 0199 Teisenløkka Borettslag.pdf



SKILTING AV POSTKASSER OG RINGETABLA

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 blir dekket av borettslaget.

LÅSBRIKKER

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

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.

PARKERING

Vestpark AS kontrollerer og regulerer P-plassene i Teisenløkka borettslag.

Alle andeler i borettslaget har fått utlevert to stk parkeringskort. Et parkeringsbevis for egen bil og et gjestebevis. Disse kortene registreres med serie nummer opp imot leilighetsnummeret ditt hos styret og i Vestpark sine systemer.

Parkeringsbeviset skal også brukes i din private bil. Gjestekortet skal brukes av gjester. 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.

HAR DU MISTET PARKERINGSBEVISET?

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.

NB! Hvis du har fått nye kort og du ved en senere anledning skulle finne det gamle kortet må det gamle kortet kastes og ikke brukes da det er blitt avregistrert fra systemene. Dersom du bruker et avregistrert kort, vil du bøtelegges på lik linje som ved å ikke ha parkeringsbevis/ugyldig parkeringsbevis. Hver bo-enhet kan bare ha to registrerte parkeringsbevis. Dette er for at man ikke skal kunne misbruke systemet.

PRIVAT PARKERING

De syv parkeringsplassene nærmest inngangene til borettslaget er "private" -, i den forstand at beboere leier disse til eget bruk. Beboere som ikke har en gyldig avtale med styret, kan ikke benytte seg av noen av disse selv om de står ledige.

Overtredelse vil medføre bøter og i verstefall borttauing.

Står noen parkert på din private plass? Ta kontakt med VestPark 21 51 82 70



LADE EL-BIL?

For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via portal.charge365.no og koble til anlegget. Vi i 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. 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.

P-Bevisene skal alltid være 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 av borettslaget. 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 bøtlagt og tauet bort på din egen regning.

Alle parkeringsplassene våre er sikret med overvåkning fra Relisec.

RENHOLD

Renholdet i borettslaget utføres av Allianse Renhold AS.

Allianse Renhold AS er et profesjonelt vaskebyrå som vasker hos oss to ganger i uken mellom oktober og april, og en gang i uken mellom april og oktober.

SIKKERHET – INTELLIGENT KAMERAOVERVÅKING

Det ble i 2021 totalt registrert tre innbrudd i næringslokalet, seks innbrudd i boder, fem sykkeltyverier, fire større forsikringssaker grunnet skade og hærverk, og fem mindre hendelser.

Som et av tiltakene ble de gamle kameraovervåking systemene i 2021 skiftet ut. De var blitt over 10 år gamle og utdaterte i forhold til ny teknologi.

Leverandør av nytt system er Relisec. De leverer også Bomiljø-tjenesten og søsterselskapet deres, VestPark regulerer parkeringsplassene våre. Styret jobber fremdeles med å etablere flere sikkerhetstiltak rettet mot hærverk og tyveri.

Intelligent kameraovervåking er et produkt som er utviklet for å stoppe uønskede/kriminelle hendelser før de blir utført. Dette er også kjent som IVA og proaktiv kameraovervåking. Systemet baserer seg på kamera og høyttalere plassert strategisk. Kamera programmeres til å reagere på for eksempel personer som kommer inn i aktive soner, typisk etter på kveld/natt i garasjeanlegg, bodareal, postkassestativ og inngangsparti.

Ved utløst alarm får operatør på 24 timers døgnbemannede alarmstasjon opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av høyttalere som monteres sammen med overvåkingskamera på området.

Tjenesten er kostnadseffektiv i forhold til tradisjonelle vaktløsninger som baserer seg på vektere og kontrollrunder.

GRØNT VAKTHOLD

Ved bruk av intelligent kameraovervåking bytter vi ut behovet for kjøretøy og fysisk tilstedeværelse på områdene med sentralstyrt intelligent vakthold. På denne måten sparer vi miljøet for mye utslipp i forhold til det tradisjonelle streif vaktholdet som baserer seg på vakt runder som utføres ved hjelp av kjøretøy.

Du kan lese mer om Relisec her:

<https://relisec.com/kameraovervaking-borettslag/>

<https://relisec.com/intelligent-kameraovervaking/>



RELISEC BOMILJØVAKTHOLD

I tillegg til å ha intelligent kameraovervåking, har vi også bomiljøvakt hold fra Relisec. Det er for å øke tryggheten og velferden til beboerne i borettslaget.

BoMiljø-tjenesten er en tjeneste som kan brukes av beboerne for å tilkalle vekter dersom man opplever ting som gjør at man trenger akutt bistand. Det kan for eksempel være ved bråk og sjenerende støy etter stille tid, eller andre brudd på ordensreglene.

Dersom vekter fra bomiljøtjenesten blir varslet ut vil styret motta en rapport fra vekteren i etterkant av hendelsen. Rapporten vil bli nøye vurdert opp mot husordensreglene. Ved klare brudd på husordensreglene har styret fullmakt til å fakturere kostnadene for utrykningen av vekter til den beboeren som har brutt ordensreglene.

Relisec BoMiljø-tjeneste telefon: 03765

Les mer om Relisec Bomiljøvakt hold: <https://relisec.com/bomiljovakthold/>

5. KJEKT Å VITE

TV OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Telia om levering av TV-Signaler og internett. Alle beboere har inkludert i felleskostnadene en pakke med 10mbit data linje og en standard tv-kanalpakke. Kanalene og internetthastigheten kan endres og oppgraderes. Dersom du ønsker det, må du selv dekke kostnadene for oppgraderingen. For å oppgradere, eller endre kan du logge inn på Telia sin nettside, eller ta kontakt med de direkte på telefon.

BEBOER SIDE

Styret bruker en nettbasert informasjonsside for borettslaget som heter Vibbo.no

Den finnes også i app form for både android og IOS.

Det er en OBOS-plattform for borettslag og beboere. Her kan du ta kontakt med styret, eller vil finne all generell og praktisk informasjon.

Borettslaget har også sin egen Facebook side som styres av beboerne selv:

[Teisenløkka - beboernes gruppe](#)

SYKKELPARKERING

Vi er glade for at så mange benytter muligheten til å sykle.

Per i dag har vi sykkelparkering i kjelleren og utenfor høyblokka.

Det ble i 2021 satt opp et nytt rack til å parkere sykler på ute.

Vi får av og til tilbakemeldinger fra beboere om at syklene deres har blitt stjålet. Det er viktig at alle husker å låse og sikre syklene sine godt. Skulle du være så uheldig å oppleve at sykkelen din er blitt stjålet er det viktig at du tar kontakt med styret og opplyser om det så tidlig som mulig.

Styret har som tiltak for dette fått satt opp kameraovervåking både nede i kjelleren og på uteplassen hvor syklene står. Det vil også bli gjort ytterligere tiltak for å prøve å sikre syklene bedre i tillegg til at vi ser på muligheter for å etablere låste sykkelboder ute.

Minner om at alle som sykler må bruke oblat på sykkelen sin.

Trenger du sykkeloblat? Send e-post til styret på: teisenlokka@styrommet.no



RO OG ORDEN

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

Enhver aktivitet som medfører banking, boring og lignende støy 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 arbeid forbudt.

Hensetting av søppel i felles områder, eller utearealer kan medføre bøteleggelse.

Røyking i korridorer, heis og andre fellesområder er ikke tillatt.

FELLES VASKERI

Under lavblokka har vi et fellesvaskeri som er tilgjengelig for alle beboere i Teisenløkka. Vaskeriet innehar tre vaskemaskiner og to tørketromler.

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

Etterlat deg rommet slik du selv vil overta det fra andre.

Husk å rense lo-filter på tørketromlene og husk å tørke over vaskemaskinene etter bruk. Dersom du behøver vaskebrikke, opplæring, eller om du skulle oppleve feil på noen av maskinene, ta kontakt med styret på e-post: teisenlokka@styrerommet.no

UTLEIEBODER

I høyblokka finnes det to boder i hver etasje med god lagringsplass som leies ut til beboere. En bod leies ut for 350.- i mnd.

Ta kontakt med styret dersom du ønsker å leie.

VAKTMESTER

Styret har siden starten av 2022 besluttet å leie inn vaktmestertjenester istedenfor å ha egne ansatte.

Styret leier inn vaktmestertjenester fra Fidato AS. Daniel fra Fidato AS er en hyggelig og erfaren vaktmester. Han er innom hos oss 1-2 ganger i uka og sørger for ting er som de skal være.

Har du spørsmål, eller behov for vaktmester?

Ta kontakt med styret på e-post: teisenlokka@styrerommet.no

FOR NYINNFLYTTEDE

Ta kontakt med styret for bestilling av postkasseskilt og endring av navn på ringetablået. Vi er også behjelpelig dersom du trenger vaskebrikke, sykkeloblat, eller om du har andre spørsmål.

Vaskebrikke og låsbrikke koster 200.- per stk.

VIKTIG KONTAKT INFO

- **Styret v/styreleder Metin** Tlf: 45 81 29 04 E-post: teisenlokka@styrerommet.no
- **Relisec Bomiljø** Tlf: 03765
- **OneCo Elektro** Tlf: 04090
- **Andenes VVS** Tlf: 22 08 05 00
- **Thyssen (heis)** Tlf dagtid: 21 97 97 87 Tlf natteetid: 90 09 99 82

SØPPELHÅNDTERING



Hva kan kastes og hvor

Søppelbrønn 1 og 2

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

Søppelbrønn 3

- Glass og metall.

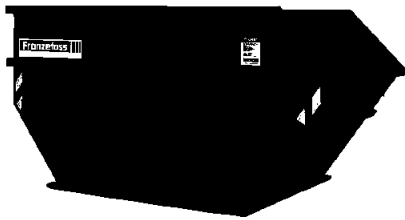
Søppelbrønn 4 og 5

- 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



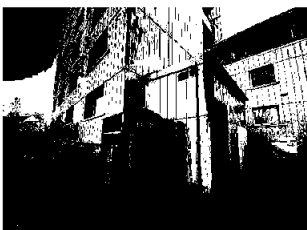
Joker, Teisenveien 18

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 endring av vedtektene

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6.

Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

B. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

C. Forslag fra styret om endring av vedtektene

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Metin Øzbek Teisenveien 41, 0666 Oslo

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Joakim Ødeby Teisenveien 41, 0666 Oslo

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hanna Christiansen Teisenveien 43, 0666 Oslo

Susann Bø Scheele Teisenveien 43, 0666 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mia Milkovic Eidsveien 35, 1927 Rånåsfoss
2. Carina Olsenius Teisenveien 43, 0666 Oslo

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Metin Øzbek Teisenveien 41 A, 0666 Oslo

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Susann Bø Scheele Teisenveien 43, 0666 Oslo

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]
[Navn] [Adresse]

Oslo, mai 2022
I valgkomiteen for Teisenløkka Borettslag
Britt Norlemann /s/ Julianne Strand /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dinh Ngoc Khuu, møteleder Metin Øzbek og rådgiver Erik Braathen (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 1 273 261 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital slik at udekket tap reduseres.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 (til fordeling mellom styre- og varamedlemmer)

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6 000 (til fordeling).

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til el-bilprosjektgruppa

Honorar til el-bilprosjektgruppa settes til kr 44 000 (til fordeling)

For

Mot

Sak 7 Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Lovendring om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene som nytt punkt 1-3

For

Mot

Sak 8 Forslag om endring av vedtektene (laderett)

Lovendring om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene som nytt punkt 4-4

For

Mot

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



Sak 9 Forslag om endring av vedtektene (valg til OBOS' generalforsamling)

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i vedtektene under punkt 9-4

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Metin Øzbek

Styremedlem (1 skal velges)

- Joakim Ødeby

Varamedlem (1 skal velges)

- Carina Olsenius
 Mia Milkovic

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Metin Øzbek

Varadelegat (1 skal velges)

- Susann Bø Scheele

Sak 12 Valg av valgkomité

Valgkomitemedlem 1 (1 skal velges)

- Styret Teisenløkka Borettslag

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.