



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 200 745	19 283 566
Sum inntekter		22 200 745	19 283 566
Kostnader			
Lønnskostnad		2 050 491	1 981 032
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		176 956	306 954
Annen driftskostnad		13 082 009	11 233 300
Sum kostnader		15 309 456	13 521 286
Driftsresultat		6 891 289	5 762 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 173	46 796
Sum finansinntekter		112 173	46 796
Annen finanskostnad		3 801 661	2 043 611
Sum finanskostnader		3 801 661	2 043 611
Netto finans		-3 689 488	-1 996 815
Resultat før skattekostnad		3 201 800	3 765 465
Årsresultat		3 201 800	3 765 465
Totalresultat		3 201 800	3 765 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 201 800	3 765 465
Sum overføringer og disponeringer		3 201 800	3 765 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 826 916	52 826 916
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		553 750	673 742
Sum varige driftsmidler		53 380 665	53 500 658
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		696 731	509 638
Sum finansielle anleggsmidler		696 731	509 638
Sum anleggsmidler		54 077 396	54 010 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		394	40 978
Andre fordringer		913 346	1 482 975
Sum fordringer		913 740	1 523 953
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 415 499	4 543 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 415 499	4 543 531
Sum omløpsmidler		6 329 239	6 067 484
SUM EIENDELER		60 406 635	60 077 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		46 800	46 800
Sum innskutt egenkapital		46 800	46 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 333 762	30 535 563
Sum opptjent egenkapital		-27 333 762	-30 535 563
Sum egenkapital		-27 286 962	-30 488 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 319 188	87 435 046
Øvrig langsiktig gjeld		2 754 819	2 582 898
Sum annen langsiktig gjeld		87 074 007	90 017 944
Sum langsiktig gjeld		87 074 007	90 017 944
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 488	17 008
Leverandørgjeld		202 496	252 671
Skyldige offentlige avgifter		110 710	103 298
Annen kortsiktig gjeld		281 896	175 622
Sum kortsiktig gjeld		619 590	548 599
Sum gjeld		87 693 597	90 566 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 406 635	60 077 780



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371443

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 952 427 512
TEISEN VEST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 200 745	19 283 566
Sum inntekter		22 200 745	19 283 566
Kostnader			
Lønnskostnad		2 050 491	1 981 032
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		176 956	306 954
Annen driftskostnad		13 082 009	11 233 300
Sum kostnader		15 309 456	13 521 286
Driftsresultat		6 891 289	5 762 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 173	46 796
Sum finansinntekter		112 173	46 796
Annen finanskostnad		3 801 661	2 043 611
Sum finanskostnader		3 801 661	2 043 611
Netto finans		-3 689 488	-1 996 815
Resultat før skattekostnad		3 201 800	3 765 465
Årsresultat		3 201 800	3 765 465
Totalresultat		3 201 800	3 765 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 201 800	3 765 465
Sum overføringer og disponeringer		3 201 800	3 765 465



Organisasjonsnr: 952 427 512
TEISEN VEST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 52 826 916 52 826 916

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

553 750 673 742

Sum varige driftsmidler

53 380 665 53 500 658

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 696 731 509 638

Sum finansielle anleggsmidler 696 731 509 638

Sum anleggsmidler 54 077 396 54 010 295

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 394 40 978

Andre fordringer 913 346 1 482 975

Sum fordringer 913 740 1 523 953

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 415 499 4 543 531

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 415 499 4 543 531

Sum omløpsmidler 6 329 239 6 067 484

SUM EIENDELER 60 406 635 60 077 780

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	46 800	46 800
Sum innskutt egenkapital	46 800	46 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	27 333 762	30 535 563
Sum opptjent egenkapital	-27 333 762	-30 535 563
Sum egenkapital	-27 286 962	-30 488 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 319 188	87 435 046
Øvrig langsiktig gjeld	2 754 819	2 582 898
Sum annen langsiktig gjeld	87 074 007	90 017 944
Sum langsiktig gjeld	87 074 007	90 017 944
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 488	17 008
Leverandørgjeld	202 496	252 671
Skyldige offentlige avgifter	110 710	103 298
Annen kortsiktig gjeld	281 896	175 622
Sum kortsiktig gjeld	619 590	548 599
Sum gjeld	87 693 597	90 566 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 406 635	60 077 780



Organisasjonsnr: 952 427 512
TEISEN VEST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 75

Teisen Vest Borettslag



Velkommen til årsmøte i Teisen Vest Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Vaskeriet i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fraknytting av TV- og internettleverandør
8. Avvikle felles TV-avtale
9. Skille ut tv fra felleskostnader
10. Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett
11. Valg av Tv avtale
12. Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag
13. Utredning av tiltak mot varmetap og kaldras pga ventilasjonslukene i yttervegger
14. Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni
15. Gratis mc parkering
16. Etablering av hundepark
17. Styreverv
18. Anbudsprosesser
19. Medlemmenes rett til innsyn i avtaler



- 20. Erstatning av styremedlemmer
- 21. Vaktmester tjenester
- 22. Salg av leiligheter
- 23. Valg av tillitsvalgte
- 24. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 25. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i Teisen Vest Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Anders Thorud fra Obos skal være møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 0075 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000,-



Sak 7

Fraknytting av TV- og internettleverandør

Forslag fremmet av:

Frederick Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar deling av TV- og internettleverandør.

Sak 8

Avvikle felles TV-avtale

Forslag fremmet av:

Alexander Hoem Rosbach

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den nye tv-avtalen har vært et hett tema på vibbo de siste månedene, hvor noe av det som har vært omdiskutert er kanal- og tjenesteutvalg. Etter hvert som strømmetjenester har blitt mer populært så har det blitt større



forskjeller på hvordan folk forholder seg til «TV». Noen ser ikke på linær-tv (tradisjonelle kanaler) i det hele tatt, mens andre gjør det. Noen har mange strømmetjenester, andre ikke. Det er dermed svært vanskelig å finne en leverandør hvor det store flertallet får dekket sitt behov og blir fornøyd.

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å avvikle felles TV-avtale i borettslaget når avtalen med Allente går ut.

Sak 9

Skille ut tv fra felleskostnader

Forslag fremmet av:

Pål Toft-Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Tror dette kan la seg gjøre.

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å skille ut tv fra felleskostnader



Sak 10

Endring av inkluderte tjenester i felleskostnadene relatert til TV og Internett

Forslag fremmet av:

Kristoffer W. Lofnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Begrunnelse:

- Økt valgfrihet: Som beboere bør vi ha muligheten til å velge TV-abonnementet som passer best for våre behov og preferanser. Ved å tillate individuell valgmulighet, får hver beboer større frihet til å tilpasse tjenestene etter
1. sine egne ønsker.
- Personlig tilpasning: Noen av oss foretrekker kanskje strømmetjenester eller andre spesifikke TV-kanaler som ikke er inkludert i det nåværende fellesabonnementet. Ved å tillate individuelle abonnementer, kan vi bedre
2. tilpasse TV-tjenestene etter våre individuelle preferanser.
- Reduserte kostnader for de som ikke bruker TV-tjenester: Det er også rettferdig overfor de beboerne som ikke bruker TV-tjenester i det hele tatt eller allerede har egne avtaler, da de ikke vil bli pålagt å betale for en tjeneste
3. de ikke benytter seg av.
- Administrativ enkelhet: Å separere TV- og internettabonnementene vil også forenkle administrasjonen og gjøre
4. det enklere å følge med på kostnadsfordelingen.

Konklusjon:

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

Styrets innstilling

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

borettslagets nåværende sammensetning har overveldende antall som bruker TV.

Forslag til vedtak

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



Sak 11

Valg av Tv avtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avtalen med Allente utgår 31.12.24

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

Stemme på:

Fortsette med Allente.

Inngå avtale med Rikstv.

Inngå avtale med Strim.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets forslag hvor hver beboer kan velge mellom Allente, Rikstv og Strim.

Sak 12

Energieffektivisering i Teisen Vest Borettslag

Forslag fremmet av:
Lars Dahlgren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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



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

Styret skal:

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

Styrets innstilling

Punkt 1)

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

kartlegging. Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Punkt 2)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Punkt 3)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Punkt 4)

Styret støtter ikke dette forslaget.

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag

Sak 13

Utredning av tiltak mot varmetap og kaldras pga ventilasjonslukene i yttervegger

Forslag fremmet av:

Pernille Dahl og Trine Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



1. Utredning og undersøkelse av luftlommer i yttervegger

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

2. Med hjelp fra OBOS, undersøke løsninger som kan motvirke kulderas, og gi bedre energi effektivitet i enhetene.

Hva kan gjøres for å utbedre ventilasjonssystemet og begrense varmetap?

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

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

- Vi ønsker at styret utreder og undersøker om Palmgrens påstand stemmer; at disse luftlommene eksisterer
1. og blir tilført kald luft fra lufteventilene i ytterveggene.
Vi ber styret, i samarbeid med OBOS, å utrede spesifikke tiltak.
Eventuelle tiltak skal så presenteres for borettslaget.
Vi forventer ikke at dette skal direkte gå utover felleskostnadene, ved at tiltaket påtvinges med en felles «oppgradering», men at hver enkelt enhet kan velge om de vil investere i ny løsning.
 2. Mekanisk romventilasjon med varmeveksler er ett eksempel på en løsning, men det kan være mange andre.

Styrets innstilling

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

Dette blir grunnlag for å muligens innhente kostnadsbildet.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar forslagsstillers forslag 1. og 2.

Sak 14

Prideflagg på borettslagets flaggstenger i juni

Forslag fremmet av:

Frederick Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



betydning for LHBT-mennesker. Det sender et tydelig budskap om at samfunnet vårt verdsetter og omfavner mennesker med alle seksuelle orienteringer og kjønnsidentiteter.

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Gratis mc parkering

Forslag fremmet av:

Kjell Calo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre skule se på mulighet i fore generalforsamlingen.

Asfalteres ny plass ved vaskeriet

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

Hvor mye koster det å asfaltere?

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

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

Styrets innstilling



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

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar gratis mc parkering

Sak 16

Eablering av hundepark

Forslag fremmet av:

Lars Dahlgren & Frederick Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Prisestimat

- Håndverkstimer, ca. 1 ukesverk: $37,5t \cdot 750 \text{ kr/t} \Rightarrow 28\,125 \text{ kr}$
- Materiale for gjerde, $1500\text{kr/m} \cdot 60 \Rightarrow 90\,000 \text{ kr}$
- Materiale for port, ca. $5\,000 \text{ kr}$

Totalt: 125.000kr

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget av hensyn til beboerne.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at det etableres hundepark innenfor det foreslåtte området så raskt driftsbudsjettet tillater det.



Sak 17

Styreverv

Forslag fremmet av:

Abdelhak Abdellaoui

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at NÅR ET STYREMEDLEM FLYTTER UT AV BORETTSLAGET SÅ SKAL EN AV DE 2 VARAENE TRE INN I VEDKOMMENDES VERV EVENTUELT HVIS DET ER STYRELEDER ELLER NESTLEDER SÅ KAN STYRET SELV VELGE ROKKERINGEN INNAD.

Sak 18

Anbudsprosesser

Forslag fremmet av:

Abdelhak Abdellaoui

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

DE SISTE ÅRENE HAR DET SKAPT STOR KONFLIKT OG UNØDVENDIG STØY I

BORETTSLAGET NÅR STYRET GJENNOMFØRER ANBUD AV NYE ANBUD. VI SÅ DET

SIST NÅ MED NY LEVERANDØR AV INTERNETT OG TV. DET SAMME SÅ VI I

PALMGREN SAKEN OG OGSÅ NÅR VASKERIET SKULLE PUSSES OPP. ANDELSEIERNE

I BORETTSLAGET FIKK FØRST DELTA I ANBUDSPROESSEN (VALG AV BRUKSENDRING) ETTER AT BEBOERE KLAGET TIL STYRET OVER

KOMMUNIKASJONEN FRA STYRET UNDER GF PÅ SCANDIC HOTELL.

VED SLIKE ANBUD SOM ER OVER 10 % AV DRIFTSBUDSJETTET DVS CA 2/3



MILLIONER KRONER SKAL STYRET INNHENTE ANBUD OG PRESENTERE 3 BESTE ANBUD SOM BEBOERE KAN STEMME OVER SLIK VI HAR GJORT TIDLIGERE NÅR VI HAR GJENNOMFØRT DIGITALE VALG PÅ VIBBO. STYRET MÅ BLI FLINKERE PÅ KOMMUNIKASJONEN UT TIL BEBOERE. Å SENDE UT INFORMASJON OM KONSEKVENSER AV VALG STYRET GJORDE AV INTERNETT/TV 2 DAGER FØR ET DIGITALT VALG ER MILDT SAGT UAKSEPTABELT. DET HAR GJENTATT SEG DE SISTE ÅRENE AT KOMMUNIKASJONEN MELLOM STYRET OG BORETTSLAGETS ANDELSEIERE ER FOR DÅRLIG. MED DETTE FORSLAGET FÅR VI INNFØRT DEMOKRATISKE SPILLEREGLER HVOR BEBOERNE INNVOLVERES. DETTE VAR OGSÅ NOE SOM KOM OPP I KJØLVANNET AV OBOS OPPRØRET.

STYRET SKAL VED STØRRE ANBUD SOM NEVNT OVER LA BEBOERNE VELGE HVLKLE LØSNINGER/LEVERANDØRER SOM ØNSKES.

OVENNEVNTE TILTAK ER BARE POSITIVT FOR BORETTSLAGET OG KAN VÆRE MED PÅ Å OPPRETTE TILLITEN MELLOM STYRET OG ANDELSEIERE. DETTE FÅR INGEN ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR BORETTSLAGET. VI HAR GJENNOMFØRT FLERE DIGITALE VALG MED SUKSESS. DETTE HANDLER IKKE OM DETALJSTYRING SOM TIDLIGERE LEDERE HAR TATT OPP FØR DA VI IKKE LEGGER OSS OPP I DEN DAGLIGE DRIFTEN OG MINDRE INNKJØP. DETTE VIL VÆRE MED PÅ Å SKAPE ET BEDRE BOMILJØ FOR ALLE BERØRTE PARTER.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Medlemmenes rett til innsyn i avtaler

Forslag fremmet av:

Magne Mandt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at alle kontrakter og avtaler som inngås på vegne av borettslaget skal, uten unødig opphold, gjøres tilgjengelig for medlemmene. Personalsaker et unntatt fra denne regelen.

Sak 20

Erstatning av styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Runar Sender

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styremedlemmer må bo i TVB.

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

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

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

Ikke boende i TVB kan sitte i styret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styremedlemmer må bo i TVB.

Sak 21

Vaktmester tjenester

Forslag fremmet av:

Runar Sender

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 22

Salg av leiligheter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av leiligheter



Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Virtanen
- Nashwan Aziz

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Trond Erland Nygård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Otnes
- Lars Dahlgren

Sak 24

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torodd Rønning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonas Virtanen

Sak 25

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater



Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
- Mirjam Larsson
- Sigrid Skeie Tjensvoll

Vedlegg

1. Tom side.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torodd Johannes Rønning	Agmund Bolts Vei 16
Nestleder	Mads Kristoffer B Michalsen	Fjellom 2 T
Styremedlem	Marit Haslie	Agmund Bolts Vei 4
Styremedlem	Nana Smith	Selma Ellefsens Vei 3 K
Styremedlem	Sigrid Skeie Tjensvoll	Agmund Bolts Vei 15
Varamedlem	Maja Solomonovic	Agmund Bolts Vei 35
Varamedlem	Jonas Danielsen Virtanen	Agmund Bolts Vei 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torodd Johannes Rønning Agmund Bolts Vei 16

Varadelegert

Mads Kristoffer B Michalsen Fjellom 2 T

Valgkomiteen

Henrik Bast Agmund Bolts Vei 9
Mirjam Larsson Agmund Bolts Vei 31
Pia Charlotte Ribsskog Agmund Bolts Vei 17

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teisen-vest@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Teisen Vest Borettslag

Borettslaget består av 469 andelsleiligheter. I tillegg kommer 4 tjenesteleiligheter.

Teisen Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952427512, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

132 71
138 52 62

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Teisen Vest Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Informasjon til beboere

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne og bruker primært tjenesten «Vibbo» til dette.

Kritisk informasjon sendes beboere pr. sms og e-post samt oppslag i oppganger.

På Vibbo vil nåværende og fremtidige beboere finne det meste av relevant beboerinformasjon samt aktuelle nyheter. Vi håper at de fleste beboere godtar elektronisk kontakt (om man ønsker å reservere seg, så må dette meldes inn til OBOS)

Styret forsøker å besvare henvendelser innkommet på e-post teisen-vest@styrerommet.no innen 2-3 dager.

Bomiljø

Det siste året har vært et turbulent år.

Forholdet mellom beboere anses som bra, men det har i forbindelse med bytte av TV -og internett leverandør vært diskusjoner på Vibbo med en negativ sjargong mellom beboere. Da dette ikke er i tråd med retningslinjene til Vibbo, signert av alle som har tilgang har Styret vært nødt til å moderere oppslag fra enkelte beboere.

Styret har mottatt flere henvendelser enn tidligere år, vi ser også en større variasjon av henvendelser. Vi nevner spesielt nattebråk samt banking/boring til alle døgnets tider. Omfanget har beklageligvis økt dette året.

Styret vil derfor oppfordre alle beboerne til å huske husordensreglene, disse finner dere på forsiden til Vibbo.

Vi har en gammel bygningsmasse, og dessverre er ikke lydisoleringen mellom leilighetene så god som den er i nyere bygg. Dette gjør at beboeren må vise en større grad av hensyn og tilpasning til hverandre. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved gjentatte brudd på husordensreglene ønsker styret å få skriftlig meldinger om dette.

Trivselsgruppe:

Det har vært møte mellom interessenter for en trivselsgruppe og styret. Det ble avholdt møte tidlig i 2024 for å etablere gruppen, samt fremdrift- og aktivitetsplan.

Gruppen drives av beboere.

Gruppen ligger på Vibbo og har allerede hatt sin første «spillkveld», vi oppfordrer alle som vil gjøre noe sosialt i borettslaget om å melde seg inn.

Byttering på Teisen:

Beboere har opprettet byttering. Denne er ikke initiert av styret, nyheten er delt på Vibbo.



Palmgren:

Det kom i 2023 mange klager på trekk og dårlig utført arbeid ved bytte av vinduer i leilighetene. Det ble derfor organisert et beboermøte med Palmgren der beboerne fikk spørre spørsmål direkte til Palmgren og om reklamasjonsprosessen. Dette er gjort:

- Reklamasjonsmøter med Palmgren om fremdrift og plan for saker innmeldt av beboere.
- Styret har koordinert og fulgt opp prosessen og henvendelser fra beboere og Palmgren.
- Reklamasjoner fra beboere videresendes Palmgren.
- Palmgren har vært på befaring i flere leiligheter.
- Palmgren har utført forbedring i flere leiligheter.
- Styret har fått utvidet reklamasjonsfristen til 25.04.24

Styrets arbeid

I 2023 har styret avholdt 23 ordinære styremøter og 10 ekstraordinære styremøter grunnet et økende antall henvendelser og utfordringer ved endring av Tv – og internett leverandør.

Utenom de oppsatte møtene foregår styrets arbeids via e-post, Vibbo, telefon og eventuelle andre kommunikasjons måter ved behov, samt at hvert styremedlem har sine ansvarsområder som de følger opp. Dette innebærer både møtevirkosomhet med beboere og leverandører, samt telefonisk kontakt og kontakt via epost/vibbo. Noen av disse tingene er tidskrevende.

Styrets medlemmer roterer på å ha 2 uker styrevakt hvor beboere får bistand pr e-post, vibbo eller avtale møte med styrets medlemmer om det er behov for dette.

Andelseiers ansvar som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetningen er styret ansvarlig for et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det hviler imidlertid også på hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Styret minner om at alle leiligheter har lufteventiler. Det er anbefalt å holde alle ventilene åpne for å hindre mugg og fuktighet i leiligheten. I begge disse sakene har styret minnet andelseiere om via de informasjonstjenestene styret besitter. Styret oppfatter likevel at mange innkomne saker handler nettopp om andelseiers vedlikeholdsansvar.

Styret og vaktmestere har de siste årene fått mange henvendelser hvor beboere har problemer med å fyre i ovnen vinterstid pga manglende trekk. I de aller fleste tilfellene vaktmester/styret har befart viser det seg å ikke være tilstrekkelig lufting i leiligheten fordi bl. annet lufteventiler er gjemt bak f.eks. ny kjøkkeninnredning eller panel på soverom.

Bytte av Tv og Internett leverandør:

Før avtalen med Telia gikk ut, fikk styret et stort antall klager på TV- og Internett levert av Telia. Beboere og styret har ikke vært fornøyd med leveransen over tid og det ble derfor valgt å innhente tilbud fra flere leverandører og bytte leverandør.



Prosessen startet i forkant av Årsmøtet i 2023, det ble informert og fremvist. Avtalen med Telia gikk ut 01.02.2024.

- Det ble innhentet flere tilbud. Det kom tilbud fra Obos Openet, Altibox, Global connect og Telenor. Det stod mellom to tilbud til slutt.
- I valget av Obos Openet som leverandør, ble det vektlagt følgende:
 - Oppgradering av Internett
 - Svartid på telefon
 - Pris
- Det ble avholdt informasjonsmøte for beboere 04.01.2024, med ny leverandør; Obos Openet og Allente.
- Det ble også avholdt informasjonsmøte for beboerne 16.01.2024 angående bytte av leverandør og den ekstraordinære generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling:

Styret i borettslaget fikk et krav fra andelseiere i borettslaget om å avholde en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med bytte av Tv og Internett leverandør. Vi mottok lister med navn og underskrifter av 10% andelseiere.

Denne ble avholdt 18.01.2024:

Styrets innstilling ble vedtatt med alminnelig flertall.

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

Styrets innstilling ble vedtatt med alminnelig flertall:

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 240

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)»

Vedlikehold:

- Oppfølging av serviceavtaler for borettslaget.
- Innhentet tilbud på maling av oppganger
 - Oppstart desember 2023
- Innhentet tilbud på støyvegg til vaskeriet
 - Denne ble ikke aktuell i 2023
- Byttet x-antall lys i oppganger
 - Oppgangene får LED, bytter når det har gått flere pærer
- Møter med Oslo Kommune angående støyvegg mot ring 3
- Møter med Oslo Kommune angående støyvegg mot E6
- Møter med Oslo Kommune angående støyvegg mot Tvetenveien
 - Her blir det ikke helt ferdig før til våren
- Møter med Oslo Kommune angående oppussing av barnehagen i Agmund Bolts vei
- Møte med Oslo Kommune angående feiing av piper
- Møter med skadedyrfirma
- Innhente informasjon fra hver leilighet angående ildsted for å lage en oversikt til brannetaten.
- Byttet p-plass for leietagere på p-plass med ladestasjon uten elbil til ledige p-plass uten ladestasjon

**Avtaler:**

Bytte av leverandør på strøm.
Bytte av leverandør på TV og Internett.
Styret evaluerer vektertjenestene.
Styret evaluerer skadedyrtjenestene.
Styret evaluerer oppussing av oppganger.

Klagesaker:

Styret har hatt en økning av antall klagesaker det siste året. Det var en viss økning mot forrige GF, men det har tatt seg grundig opp siden ifjor. Noen av klagen er gjengangere, og ofte problemer Styret ikke kan hjelpe til med. I tillegg har det vært enkelte episoder hvor de som får klager rettet mot seg ikke innretter seg etter verken beskjed fra Styret eller ordensreglene.

Styret ser helst at alle leser ordensreglene en gang til og tar hensyn til alle sine naboer og medboere – men også at man innser at man bor i et borettslag med gammel bygningsmasse, og at det derfor er lytt. Det vil alltid være lyder fra naboer når man velger å bo i blokk.

HMS:

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Borettslaget bruker selskapet Medica til årlig internkontroll. Til ettersyn av lekeplasser brukes firmaet Lekeplassinspektøren.

Vernerunde gjennomført i 2024 med vekt på frie rømningsveier og oppbevaring av gjenstander kjeller/bodmråder.

Møter med advokat angående gjentatte trusler fra tidligere styremedlem.

Vaskeriet:

Det nye vaskeriet har blitt booket ca 70 ganger og det gamle vaskeriet har blitt booket 7 ganger siden generalforsamlingen 12.april 2023. Det har vært sjekk av inventar og utstyr i det nye vaskeriet 2 ganger i denne perioden. Kontroll av lokalet booking av det nye vaskeriet har blitt gjennomført fortløpende. Styret har gjennom hele året utført små endringer da det har blitt mottatt mye klager på bråk og støy, dette evalueres fortløpende.

Avfall:

Renovasjons og gjenvinningsetaten var på besøk 12. og 13. juni for å snakke med beboere om kildesortering.

Vibbo:

Oppdatert og vedlikehold Vibbo temaer i borettslag og Nabolag. Gitt en rekke tilbakemeldinger om ønsket funksjonalitet.

Nabolag:

Styret har registret at det er en del som skjer rundt borettslaget, vi oppdaterer temaet "Nabolag" så fort vi oppdager/får beskjed om noe nytt



Utbygging av reperbanen (Tvetenveien 11)

Det har i over 10 år vært planlagt boliger på nabotomten, nå er de nærmere enn noen gang. Vi oppfordrer beboerne om å følge med på hva som skjer her fremover:

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

Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A med flere

Her er det planlagt boliger helt over til Østensjøveien, også her oppfordrer vi beboere om å følge med:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105141>

Julegrantenning:

I julen 2023 var planen at Bryn skolekorps skulle fremføre julesanger med servering av gløgg, pepperkaker og godteriposer til barna. Det opprinnelige arrangementet ble avlyst grunnet ekstremt kaldt vær og korpset ikke kunne spille.

Korpset er booket på nytt i 2024.

Komprimatorbil:

Som tidligere år ble det bestilt komprimatorbil to ganger i løpet av 2023, henholdsvis i april og oktober. Styret mener dette er et godt tilbud til beboere for å bli kvitt søppel og annet. Dette er en ordning vi vil opprettholde også i 2024.

I 2024 bestrebes det å ha en ny dognad for å fjerne henlagte gjenstander i fellesareal.

Sykler:

Det kommer med jevne mellomrom tilbakemeldinger om henslengte sykler i kjellere. Dette er et problem da ikke syklene blir levert inn eller blir merket når vi har sykkelinnlevering. Styret vil se på en enklere løsning i 2024.

Energimerking :

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 02452.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt eller mangler, meldes dette til styret. Det ble i 2023 ikke utført sjekk av pulverapparat og røykvarslere. Vi har forespurt Rolin AS om kontroll i 2024.



Oppfølging av saker fra GF 2023:

Sak 08 - Enøktiltak:

Vedtak:

Styret utreder hva en slik ordning vil ha å si for vår bygningsmasse, hvilke aktører som finnes der ute, innhente erfaringer fra andre borrettslag som har gjort dette og hvilke ordninger de har. Styret presenterer for borettslaget dette innen vinteren 2023.

Her er styret i gang med å få laget en energikartleggingsrapport med støtte fra Enova, denne vil sette presedens for videre arbeid.

Sak 11 - Fjerne litt av gresset flere plasser for å kunne ha MC parkering (gratis plasser):

Vedtak: 2 benkeforslag:

1. Styret får i oppgave å utrede muligheter for å finne flere plasser til mc.
2. Oppsamlingsplass for juletrær brukes midlertidig som mc-parkering hvis lovlig.

1. Styret har omgjort en parkeringsplass til MC parkering øverst i borettslaget.
2. Oppsamlingsplassene for juletrær kan ikke benyttes av MC parkering.

Sak 12 - Fjerning av lekeplass i bakgården i ABV 16-22

Benkeforlag vedtatt:

Fjerne lekeplass og lage grøntareal uten at dette påvirker brostein så lenge det kan dekkes over driftsbudsjettet.

Dette har ikke blitt prioritert i 2023. Fjerning av lekeplass vil bli fulgt opp i 2024.

Sak 14 - Bedre utnyttelse av de små plen flekkene vi har i borettslaget

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styre/vaktmestere fullmakt til å så blomsterfrø på de små plen flekkene som ikke brukes, etter egen vurdering. Dette har marginale kostnader.

Styret følger opp dette med våre gartnere våren 2024.

Sak 15 - Installasjon av avtrekksvifter for bad på tak

Vedtak:

Styret får mandat til å utrede dette og se om man har råd til dette innenfor driftsbudsjettet.

Styret har innhentet tilbud, dette blir presentert på generalforsamlingen.



Parkering:

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kan du søke om dette på <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering>. Det er kun beboere som disponerer bil som har rett til å leie plass.

Borettslaget har p-plasser med ladestasjon, strømuttak og vanlige p-plasser.

Vanlig P-plass kostet 250,- kr måneden.

P-plass med motorvarmer 350,- kr måneden (NB: det er IKKE lov å lade hybrid- eller elbil på disse plassene).

P-plass med ladestasjon kostet 400,- kr måneden + 1,9 kr/kWh.

Prisene er satt ut ifra drift, vedlikeholds- og oppgraderingskostnader og behov.

Prisen på lading av elbil/ ladbar hybridbil er satt ut i fra gjennomsnittskostnaden på strøm året før. Denne modellen er valgt for å så godt som mulig fange opp konjunktur i prisene over tid, samt forutsigbarhet for leietagerne. Prisene justeres en gang årlig, på nyåret.

Det ble i desember 2021 opprettet nye ladestasjoner på eksisterende p-plasser.

Arbeidet med å flytte leietagere som fikk sin p- plassen endret til p-plass med ladestasjon er i slutfasen. Det var i 2023 kun noen få leieforhold som ikke var endret ved årsskifte.

Dette arbeidet har tatt noe tid da alle de berørte måtte få ny p-plass.

Styret har i den prosessen tilstrebet å finne en ny p- plass så nærme oppgangen til andelseier som mulig grunnet ulempen endringen av p-plassen medførte den enkelte, samt at det måtte være ledige p-plasser de kunne overta.

Det er en del feilparkeringer i borettslaget og behovet for tydeligere skilting for hjemmel for bortauing og bøtlegging ved feilparkering på p-plasser beboere leier av borettslaget er det arbeidet med. Arbeidet fortsetter i 2024.

Vi har en mulighet for å leie bil gjennom bildeling. Det er også sett på muligheten for å tilby flere slike løsninger. Arbeidet fortsetter i 2024

Renhold

Borettslaget har reforhandlet avtalen med Øko-rent om vask av trappeoppganger/fellesarealer en gang pr. uke. Dør og vinduer er tillagt avtalen slik at dette blir gjort med jevne mellomrom. I tillegg har økorent tilbud om utvask etter leie av velferdsrommet (Vaskeriet) og til den enkelte andelseier etter konkurrerende priser.

Velferdsrom

Borettslaget fikk i 2022 to velferdsrom, et nytt og et gammelt – begge kan leies via Vibbo.

Det nye velferdsrommet, som en gang var borettslagets fellesvaskeriet.

Adressen er Agmund Bolts vei 14 og har nå blitt et flott og velfungerende selskapslokale.

Dette stod klart sommeren 2022 og det ble arrangert åpningsfest 4.september.

Det har vært godt brukt etter åpningen.



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.

Nøkler/skilt

Borettslaget har i mars 2021 tatt i bruk nytt elektronisk låsesystem fra SALTO. Alle andelseiere/beboere har fått utdelt 3 stk nøkkelbrikker til dette systemet. Låsesystemet er også tilknyttet den heldigitale løsningen «OBOS nøkkelen» som gir beboere mulighet å dele tidsbegrensede digitale nøkler til f.eks håndverkere, venner osv. Appen som benyttes til disse digitale nøklene heter unlock. Den har en god chattefunksjon i selve appen om man får problemer.

Styret har også et arbeidssystem der vi har oversikt over oppgangsdørene og om de fungerer eller ikke. Vi sjekker jevnlig og melder fra til firmaet som vedlikeholder disse når vi oppdager feil. De gamle hovednøklene vil man fortsatt ha bruk for når man skal inn på loft eller i kjeller.

Har du mistet en nøkkelbrikke må du melde fra om dette til vaktmester slik at denne brikke blir deaktivert fra dørene.

Ekstra nøkkelbrikker/nøkler kjøpes her; <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/las-og-nokler>
Postkasseskilt kjøpes her: <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/postkasser>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 802374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styret i borettslaget:

teisen-vest@styrommet.no.

Styret melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kabel-tv/internett

Obos Oppnett er borettslagets leverandør av Tv og Internett, gjennom disse har vi en Tv avtale med Allente.

Har du spørsmål så kontakt Oppnett sin kundetjeneste på telefon 21016150, temaet på Vibbo: <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/tv-og-internett-ngvkztq2> eller se på deres hjemmeside <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/oppnett/>.

Styret

Styret har kontor i Agmund Bolts vei 10.

Styret har ikke fast kontortid men møter kan avtales med styret pr e-post.

Styret nås på e-post: teisen-vest@styrerrommet.no

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

Borettslaget benytter seg av OBOS tjenesten Vibbo:

<https://vibbo.no/teisen-vest>

Vaktmester

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

Vaktmesterkontoret har adresse Agmund Bolts vei 22 kan kontaktes via:

Telefon:

22655802

Epost:

vaktmesterteisenvest@gmail.com

Telefonen er bemannet:

mandag-torsdag: 07:00 - 15:00

Fredag: 07:00 - 14:00

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisen Vest Borettslag.

Lån

Teisen Vest Borettslag har et lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Vest Borettslag som består av balanse per 31.

desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 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, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TEISEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE
MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 518 885	12 072 953	5 518 886	5 709 649
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 201 801	3 765 465	2 900 500	1 524 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	176 956	306 954	266 000	180 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	229 338	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-56 964	-6 661 363	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 115 858	-4 191 921	-472 000	-2 921 000
Innsk. øremerk. bankkto		-15 172	-2 540	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		190 764	-6 554 067	2 694 500	-1 217 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 709 649	5 518 885	8 213 386	4 492 649
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 329 239	6 067 484		
Kortsiktig gjeld		-619 590	-548 599		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 709 649	5 518 885		



TEISEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 747 495	18 999 080	22 046 000	23 379 000
Ladeinntekter EL-bil		253 508	0	0	200 000
Andre inntekter	3	199 742	284 486	150 000	200 000
SUM DRIFTSINTEKTER		22 200 745	19 283 566	22 196 000	23 779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 580 491	-1 521 032	-1 541 000	-1 655 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-520 000
Avskrivninger	15	-176 956	-306 954	-266 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-22 250	-21 000	-18 000	-23 000
Andre honorarer		-10 000	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-349 165	-335 095	-347 000	-367 000
Konsulenthonorar	7	-306 329	-126 814	-120 000	-150 000
Kontingenter		-93 800	-93 800	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-2 084 620	-1 263 471	-3 260 000	-3 875 000
Forsikringer		-1 578 428	-1 443 720	-1 588 000	-1 731 000
Kommunale avgifter	9	-3 552 104	-2 968 617	-3 446 000	-4 165 000
Vaskeri		0	-137 857	-100 000	0
Energi/fyring		-605 177	-577 509	-500 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 623 505	-2 203 872	-2 354 000	-2 361 000
Andre driftskostnader	10	-1 866 631	-2 061 545	-1 920 500	-1 987 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 309 457	-13 521 286	-16 019 500	-17 638 000
DRIFTSRESULTAT		6 891 288	5 762 280	6 176 500	6 141 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112 173	46 796	10 000	0
Finanskostnader	12	-3 801 661	-2 043 611	-3 286 000	-4 617 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 689 488	-1 996 815	-3 276 000	-4 617 000
ÅRSRESULTAT		3 201 801	3 765 465	2 900 500	1 524 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 201 801	3 765 465		



TEISEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 952 427 512, KUNDENR. 75

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 517 596	49 517 596
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	14	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	15	553 750	673 742
Miljøbankkonto, øremerket		696 731	509 638
SUM ANLEGGSMIDLER		54 077 396	54 010 295
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		394	40 978
Forskuddsbetalte kostnader		887 251	1 461 554
Andre kortsiktige fordringer	16	26 094	21 420
Driftskonto OBOS-banken		2 636 177	847 469
Driftskonto OBOS-banken II		22 421	22 299
Skattetrekkkonto OBOS-banken		51 961	50 689
Sparekonto OBOS-banken		2 704 940	3 623 075
SUM OMLØPSMIDLER		6 329 239	6 067 484
SUM EIENDELER		60 406 635	60 077 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Udekket tap	17	-27 333 762	-30 535 563
SUM EGENKAPITAL		-27 286 962	-30 488 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	84 319 188	87 435 046
Borettsinnskudd	19	2 061 800	2 061 800
Annen langsiktig gjeld	20	693 019	521 098
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 074 007	90 017 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		202 496	252 671
Skyldige offentlige avgifter	21	110 710	103 298
Påløpte renter		24 488	17 008



19

Teisen Vest Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	22	281 896	175 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		619 590	548 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 406 635	60 077 780

Pantstillelse	23	102 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Teisen Vest Borettslag

Torodd Johannes Rønning/s/

Marit Haslie/s/

Nana
Smith/s/

Sigrid Skeie Tjensvoll/s/

Mads Kristoffer B
Michalsen/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 546 244
Parkeringsleie	472 975
Leie	411 624
El-bil	236 700
Forretningslokaler	223 215
Parkering med strøm	139 200
Strøm fyreboks	11 325
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 041 283

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-100 452
Forretningslokale	-79 503
Leie	-48 000
Parkering	-41 783
El-bil	-21 600
Parkering m/strøm	-2 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 747 495

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie for 2023, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	33 854
Miljøfond, beplanting	30 925
Nøkler	6 795
Skilt	6 700
Snøbrøyting, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	5 000
Strøm, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	2 117
Utleie	114 350
SUM ANDRE INNTEKTER	199 742

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 003 554
Overtid	-114 051
Påløpte feriepenger	-147 026
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-256 863
Pensjonskostnader innskudd	-27 600
AFP-pensjon	-9 294
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-490
Bedriftshelsetjeneste	-3 439



Arbeidsklær	-18 173
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 580 491

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonspensjonsordningen som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 935, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-225 156
OBOS Prosjekt AS	-50 005
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-28 043
Mic Medianor Jørn Michalsen	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-306 329

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 974
Drift/vedlikehold VVS	-798 750
Drift/vedlikehold elektro	-202 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-591 112
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 689
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 095
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 491
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-128 339
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 084 620

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 280 924
Feieavgift	-28 815
Renovasjonsavgift	-1 242 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 552 104

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-147 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 215
Diverse leiekostnader/leasing	-19 514
Verktøy og redskaper	-25 751
Telefon-/kontormaskiner	-1 354
Driftsmateriell	-24 511
Lyspærer og sikringer	-13 415
Vakthold	-551 745
Renhold ved firmaer	-712 050
Snørydding	-51 688
Andre fremmede tjenester	-112 897
Kontor- og datarekvisita	-255
Trykksaker	-6 835
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 579
Andre kontorkostnader	-664
Telefon, annet	-11 598
Porto	-1 400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 801
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 117
Reisekostnader	-1 273
Bank- og kortgebyr	-3 071
Velferdskostnader	-23 027
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 866 631

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97 037
Andre renteinntekter	343
SUM FINANSINNTEKTER	112 173

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 801 661
SUM FINANSKOSTNADER	-3 801 661

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	19 789 000
Oppskrevet 1972	1 526 320
Tilgang 2000	265 680
Tilgang 1991	21 814 566
Tilgang 2022 (selskapslokale)	6 122 029
SUM BYGNINGER	49 517 596

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.132/bnr.71 M, Gnr.138/Bnr.52 og 62

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	558 000
SUM LEILIGHETER	558 000

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2008	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2008	60 406	
Avskrevet tidligere	-60 405	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	
		1
Sandsilo		
Kostpris	97 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2008	967 579	
Avskrevet tidligere	-967 578	
		1
Vanntank		
Tilgang 2008	123 930	
Avskrevet tidligere	-123 929	
		1



Wille redskapsbærer			
Tilgang 2019	33 750		
Avskrevet tidligere	-27 000		
Avskrevet i år	-6 749		1
Inventar			
Tilgang 2022	539 334		
Avskrevet tidligere	-25 683		
Avskrevet i år	-77 048		
		436 603	
Prosjektor			
Tilgang 2023	56 964		
Avskrevet i år	-12 659		
		44 305	
Garasjeanlegg			
Tilgang 2005	8 500		
Avskrevet tidligere	-8 499		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	719 625		
Tilgang 2020	51 750		
Tilgang 2021	241 500		
Avskrevet tidligere	-859 541		
Avskrevet i år	-80 500		
		72 834	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		553 750	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-176 956	
NOTE: 16			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
El-bil avregning for desember		26 094	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		26 094	

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-91 960 735
Nedbetalt tidligere	4 525 689
Nedbetalt i år	3 115 858
	-84 319 188
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-84 319 188

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-2 121 100
Korrigert innskudd	58 000
Nedbetalt tidligere	2 600
Tilført 2021	-1 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 061 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-14 000
Avsetning bomiljøtiltak	-679 019
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-693 019

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-56 880
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 830
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-110 710

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-147 026
Avsatt i forbindelse med en potensiell rettstvist	-100 000
Tomteleie for 2024, Garasjeselskapet Teisen Vest SA	-34 870
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-281 896

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	84 319 188
TOTALT	86 380 988

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 517 596
Tomt	2 751 320
TOTALT	52 268 916

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023-	Oppussing av oppganger	Pusser opp 1-3 stk i mnd over driftsbudsjettet
2022	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg ble gjennomført januar 2022.
2020-2021	Utskifting av inngangsdører	Dører og låsesystemer byttet, fullført 2021.
2020	Oppmerking P-plasser	Oppmerking av alle borettslagets pplasser
2019-2021	El-bil ladeplasser	Opprettet nye ladeplasser til bil i 2021
2019	Ny VA ledning	Pga kollaps ble det lagt ny VA ledning fra Abv 13 og ut til kommunalt påkoblingspunkt i Agmund Bolts vei.
2018 - 2018	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer og balkongdører.
2017 - 2017	Bytte branndører	Bytte branndører
2017 - 2017	Piperehabilitering	Piperehabilitering
2014 - 2014	Nye porttelefoner	Styret fikk fullmakt av generalforsamlingen i 2014 til bytte porttelefonene. Kostnadsramme 1,7 mill.
2009 - 2011	Rehabilitering av utomhus	Utomhusrehabilitering og vedlikehold av utearealene. Drenering rundt blokkene, nye p-plasser, nye søppelbrønner.
2008	Rehab vaskeri, loft- og boddører	Rehabilitering av vaskerihuset. Utskifting av lofts- og boddører. Utleieleiligheten i nr 45 er pusset opp.
2007	Beis vinduer, el-arbeid vaskeri	Utvendig beising av vindusrammer og balkongdører. Rehabilitering av el. anlegg i vaskeriet.
2004 - 2006	Våtromsrehabiliteringen	Oppstart av våtromsrehabiliteringen. Avsluttet sommer 06.
2003	Utvendig gartnerarbeid.	Utvendig gartnerarbeid. Opparbeidelse av sittegrupper
2000	Ta, ventiler	Omlagging av tak i Agm.Bolts vei 48-64. Spalteventiler er satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske.
1999	Ta, vinduer, ventil, sluk/soil	Omlagging av tak i Agm.Bolts vei 16-22 og 35-41, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer og dører. Spalteventiler satt inn i balkongdører og vinduer i soverom etter beboernes ønske.
1998	Tak, vinduer, sluk/soil	Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov. Omlagt tak i Agm.Bolts vei 24-30 og 43 - 51, samt tak på en del inngangspartier. Utvendig beising av vinduer. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov



1997	Oppganger, tak, vinduer, sluk/soil	Oppussing av oppganger Omlegging av tak i Agm. Bolts vei 1-5 og 2-10, samt tak på en del inngangspartier. Kontroll og utbedring av vinduer. Spalteventiler satt inn i balkongdør og vinduer på soverom etter beboernes ønske. Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov
1995	Utskiftning av entredører i borettslaget	
1991	Rehab. elektrisk anlegg og sikringsskap	Det elektriske anlegget ble omtrukket i alle leilighetene og sikringsskapene ble skiftet.
1989 - 1990	Nye balkonger i hele borettslaget	
1989	Nye ytterdører med calling i hele borettslaget	
1981 - 1982	Nye vinduer i hele borettslaget	



Tom side



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 75 Selskapsnavn: Teisen Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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