



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 786 792	1 311 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 786 792</b>	<b>1 311 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		106 398	133 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 333	13 333
Annen driftskostnad		5 726 893	1 777 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 846 624</b>	<b>1 924 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 059 832</b>	<b>-613 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 425	20 327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 425</b>	<b>20 327</b>
Annen finanskostnad		138 482	60
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 482</b>	<b>60</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-113 057</b>	<b>20 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 172 889</b>	<b>-593 062</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 172 889</b>	<b>-593 062</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 172 889</b>	<b>-593 062</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 172 888	-593 062
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 172 888</b>	<b>-593 062</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 445	17 779
Sum varige driftsmidler		4 445	17 779
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 445	17 779
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		302 811	228 218
Sum fordringer		312 811	228 218
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		977 861	101 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		977 861	101 697
Sum omløpsmidler		1 290 672	329 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 295 117</b>	<b>347 694</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			163 774
Udekket tap		4 009 115	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 009 115</b>	<b>163 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 009 115</b>	<b>163 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 922 368	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 922 368</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 922 368</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 510	
Leverandørgjeld		350 302	137 821
Skyldige offentlige avgifter			3 282
Annen kortsiktig gjeld		30 052	42 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>381 864</b>	<b>183 920</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 304 232</b>	<b>183 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 295 117</b>	<b>347 694</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503820

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 906 086  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 786 792	1 311 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 786 792</b>	<b>1 311 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		106 398	133 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 333	13 333
Annen driftskostnad		5 726 893	1 777 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 846 624</b>	<b>1 924 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 059 832</b>	<b>-613 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 425	20 327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 425</b>	<b>20 327</b>
Annen finanskostnad		138 482	60
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 482</b>	<b>60</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-113 057</b>	<b>20 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 172 889</b>	<b>-593 062</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 172 889</b>	<b>-593 062</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 172 889</b>	<b>-593 062</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 172 888	-593 062
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 172 888</b>	<b>-593 062</b>



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4 445	17 779
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 445	17 779
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		302 811	228 218
Sum fordringer		312 811	228 218
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		977 861	101 697
Sum omløpsmidler		1 290 672	329 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 295 117</b>	<b>347 694</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		163 774
Udekket tap	4 009 115	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 009 115</b>	<b>163 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 009 115</b>	<b>163 774</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 922 368	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 922 368</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 922 368</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 510	
Leverandørgjeld	350 302	137 821
Skyldige offentlige avgifter		3 282
Annen kortsiktig gjeld	30 052	42 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>381 864</b>	<b>183 920</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 304 232</b>	<b>183 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 295 117</b>	<b>347 694</b>



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Boligsameiet Teisenveien 3

29. mars 2023

Selskapsnummer: 2693





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Teisenveien 3

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:

29. mars 2023 kl. 18:00, Teisenveien 5 - Frelsesarmeen.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon, Lokal leie

Kristin Kaldestad Urrang

Avd.leder Teisen Omsorg+

Teisenveien 5

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. vaktmester
9. UTLEIERE
10. TRAPPEVASKA
11. Valgkomite'
12. Informasjon Rørfornyng
13. Kommentar fra Gjensidige forsikring



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Boligsameiet Teisenveien 3**



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.

### Forslag til vedtak

Styreleder, Jarle Skarstein 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 Margrethe fra Obos foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



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 å føre årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. Boligsameiet Teisenveien 3.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-.

**Styrets innstilling**

Som budsjettert kr. 75.000,-

Styreleder fordeler etter deltagelse/ansvar



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Boligsameiet Teisenveien 3 er pliktig til å ha et styre.

Nåværende styre ønsker en fornying av styremedlemmer og ber om at sameiere bidrar til videre utvikling av sameiet. Nedenfor er satt opp forslag til nye deltagere.

Nåværende styre vil bidra til å sette de nye inn i sameiet sine prosedyrer.

## Innstilling

Dersom ingen stiller til representasjon mottas benkeforslag på årsmøtet.

Dersom ingen melder seg til deltagelse i styret settes en ny frist til valgkomite' og nytt ekstraordinært sameiermøte innkalles for valg av styremedlemmer.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bianka Harstveit

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bianka Harstveit
- Bjørge Fedje
- Ghulam Ghous Gondal Gondal
- Ronja Midthun
- Tina Furset

### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ghulam Ghous Gondal Gondal
- Ronja Midthun
- Soma Bakker
- Tina Furset



Sak 8

### vaktmester

**Forslag fremmet av:**

Chimmy Berit Heggland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Har du en vaktmester så må forvente mer en det du får nå og det er jo ingenting, Når folk her er så frekke at de stjeler lyspærer , og ikke setter inn noe ,mens de tar å setter inn lyspærer som står på hele dagen da det som har vært lyspærer som går på og av ,skifte lyspærer kanskje også ta og feie rundt ved inngangene

**Styrets innstilling**

Det ble på årsmøtet 2022 vedtatt å leie inn vaktmestertjenester som ble utført.

Styret ønsker å videreføre vaktmester tjenesten intill videre.

Årsmøtet får stemme på om avtale skal videreføres eller sies opp.

**Forslag til vedtak**

Kutt ut vaktmester ,

Sak 9

### UTLEIERE

**Forslag fremmet av:**

Chimmy Berit Heggland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

AT UMLEIERE VET HVEM DE LEIER UT TIL ,OG AT UMLEIER GIR UT INFORMASJOM OG OG VISER DEN NYE LEIETAGEREN RUNDT OG SÆRLIG DA VASKERIET ,

**Styrets innstilling**

Refererer til Vedtekter §2.3, Sameiers plikter ihht. seksjon



**Forslag til vedtak**

DETTE HER ER IKKE NOE FORSLAG SKAL DET VÆRE LITT ORDEN HER I GÅRDEN SÅ  
MÅ UTLEIERE KOMME PÅ BANEN OG IKKE LA ANDRE OVERTA JOBBEN DERES

Sak 10

**TRAPPEVASKA**

**Forslag fremmet av:**

Chimmy Berit Heggland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er for dårlig med trappe vask her la heller ilda som var her før komme tilbake da  
ble det gjort grundig å en kunne lukte at det var blitt vaska

**Styrets innstilling**

Trappevask inngåt pt. i eksisterende vaktmester tjeneste.

Styret bemerker at det i "alle år" har vert klaget på trappevask, vi har endret utførende  
flere gange de site 20 år, uansett kommer klager.

Eventuelt kan en extra nedvask av trappeopp ganger settes som et fast punkt på  
dugnader vår/høst.

Ps. i året som har gått har det vert en ganske spesiell situasjon med tanke på skitt ++,  
dette i forbindelse med utførte VVS oppgraderinger som har medført extra skitt.

Stemmer på 'FÅ ilda tilbake' med da oppsigelse av vaktmester tjeneste.

Styret.

**Forslag til vedtak**

FÅ ilda tilbake



Sak 11

## Valgkomite'

Fremskaffe ny styreleder samt deltagere til styret i Boligsameiet Teisenveien 3

### Innstilling

Boligsameiet Teisenveien 3 er pliktig til å ha et styre i sameiet.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder valgkomite'** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomite':

- Goro Tronsmo

Sak 12

## Informasjon Rørfornyng

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon om hvordan rørfornyng har forløpt og status.

### Styrets innstilling

Styret informerer og svarer på spørsmål.

### Forslag til vedtak

Aksepteres.

Sak 13

## Kommentar fra Gjensidige forsikring

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ref. Tilbakemelding fra Gjensidige

**Emne:** informasjon fra kvalitetskontroll i Gjensidige CRM:0183700662

Hei,

Har fått beskjed fra vår interne kvalitetskontroll om følgende:



Sameiet har nå lagt plaststrømpe i avløpsrør slik at det ikke skal bli flere skader.

Det er nå avdekket at det kan være utfordringer med at det kondenserer på vannrør. Han som la strømpen har reagert på at vannet inn er så kaldt at det skjer en kondensering. Etter det han har sett er det ikke alle steder der rørene er godt dekket og isolert.

Sameiet må selv sikre dette slik at det ikke oppstår flere vannskader.

Til orientering da dette ikke er dekningsmessig siden det ikke er en plutselig og uforutsett skade.

Vennlig hilsen

**Benjamin Arnesen**

Salgssjef • Oslo

Mobil: 92610134

E-post: benjamin.arnesen@gjensidige.no



## **Styrets innstilling**

Gjensidige sikrer seg mot flere vannskader i T3.

Styret kan bekrefte at vi har mottatt flere forsøk på å hente ut "vedlikeholds dekning" som vises seg å kun være med bakgrunn i kondens.

Styret vil med dette påpeke at ALLE seksjoner skal ha original/mekanisk ventilasjon i seksjonen, det er observert at denne originale ventilasjon er fjernet i noen seksjoner uten at den er blitt erstattet. Dette vil medføre kondens i seksjon som da igjen kan føre til blærer samt flass/fukt i tak/vegger. Dette er seksjonseier sitt ansvar å rette opp og gir ikke noe dekning fra vårt forsikringsselskap.

Videre er det observert flere toaletter som lekker, Nytt Rør har da i de værste tilfeller måtte bytte toaletter og tilkoblinger. Lekkende toaletter gir gjennomstrømming av kaldt vann i tilførselsrør som igjen skaper kondens i rørene, bytte av toaletter vil mulig hjelpe noe på kondensering. Toaletter faktureres sameier.

Styret

v/ Jarle Skarstein



**Forslag til vedtak**  
Aksepteres.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte 6. april 2022 bestått av:

### Styret

Leder	Jarle Skarstein	Harald Halvorsens Vei 23 B
Styremedlem	Amin Arakia	Teisenveien 3 C
Styremedlem	Khosro Khoshnood	Teisenveien 3 D
Varamedlem	Hugo Nelson Berglund	Teisenveien 3 C
Varamedlem	Goro Johanne Tronsmo	Teisenveien 3 C

### Valgkomiteen

Goro Johanne Tronsmo Teisenveien 3 C

### 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 Boligsameiet Teisenveien 3

Sameiet består av 52 seksjoner.

Boligsameiet Teisenveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996906086, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

132 9

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel har i driftsåret 2022 blitt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (føring av regnskapet og lovpålagt rapportering til myndighetene) i samarbeid med styret som har utført den daglige, praktiske organisering.

Sameiets revisor er fortsatt BDO AS.

### Sameiet sin postadresse i 2022:

S. 2693 Boligsameiet Teisenveien 3  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Faktura adresse: [fakturamottak@obos.no](mailto:fakturamottak@obos.no)



Kontaktperson OBOS:  
Margrethe Eggan  
Tlf.: 22 86 58 56  
E-post: [margrethe.eggan@obos.no](mailto:margrethe.eggan@obos.no)

## Takster og forsikringer

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Styret minner nok en gang om bestemmelsen i vedtektene som krever at den enkelte seksjonseier skal melde fra om skader, umiddelbart og uten opphold, til et av styremedlemmene og om nødvendig selv iverksette nødvendige tiltak for å hindre/ redusere følgeskader.

## HMS Internkontrollsystem

Sameiet er pålagt å ha et internkontrollsystem som sikrer oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- /anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Sjekkliste for internkontroll er blitt sendt ut via Vibbo.



## STYRETS ARBEID

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter samt flere mindre møter via telefon, samt i Teisenveien 3. I tillegg har det vært diverse kontakt med styremedlemmene over mail og telefon samt flere uformelle møter. OBOS har tatt ansvar for regnskap, utsending av fakturaer og purringer av felleskostnader.

Gressklipp/vaktmester tjenester har blitt utført av Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.

Att.

Gisle Gustavsen

Tlf. 46 11 46 26

Mail: [gisle@oved.no](mailto:gisle@oved.no)

Styreleder vil samtidig takke Chimmy Heggland for god hjelp gjennom året 2022.

Oppgradering av sameiet sitt VVS-anlegg har blitt videreført i 2022, styret har i samarbeid med sameiet sin VVS partner, 'Rørleggersentralen' installert ny septiktank med ny pumpe og styringsenhet. Samtidig ble det lagt nytt avløpsrør fra septiktank frem til offentlig avløp som ligger i Teisenveien.

Videre er det iverksatt rørfornyning av alle avløpsrør i boligsameiet sine avløpsrør fra septiktank frem til seksjonenes sluk på badrom.

I denne forbindelse ble det gjennomført oppstart og informasjonsmøte våren 2022 der det ble informert om hva som skulle gjøres samt hva som måtte klargjøres av sameier i alle bad.

- Toaletter måtte være tilkoblet vanntilførsel gjennom en 'Flexi' slange, dette fordi toaletter måtte løftes av flere ganger i forbindelse med fornying av rørene på badrom. Dette kunne bestilles av Rørlegger sentralen. Dersom dette ikke blir klargjort måtte dette gjøres når rørfornyning er i gang, seksjonseier faktureres denne eventuelle kostnad.
- Det ble gitt tilbud til seksjonseiere om samtidig å bytte ut gamle toaletter til en rimelig pris.
- I forbindelse med rørfornyning skal representanter fra 'Nytt Rør' ha tilgang til alle seksjoner.
- Vann vil bli koblet ut når arbeid pågår.
- Avløp og toalett må ikke benyttes når arbeid pågår. Det blir satt opp utvendige midlertidige toaletter til bruk i arbeidsperioder.

Arbeid med rørfornyning vil estimert fortsette ut 1. kvartal 2023.

**De viktigste saker i perioden:**

- Tømming og rens av kloakk tank er utført vår og høst 2021.
- Parkeringsordning har vært videreført, nye oblater for 2022 og 2023 er utlevert.
- Justering av felleskostnader for 2022 fra og med 1. august ihht. VVS prosjekt
- Innkreving av felleskostnader i 2022 er utført av OBOS til konto 9820 37 99187
- Utskifting av septiktank og avløp
- Rørfornyng av alle avløpsrør
- Vask av fasade

Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistrivsel, rotter og ekstra arbeid for sameiet.

**Annen Informasjon**

Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143

Boligsameiet Teisenveien 3 har en Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Seksjonseiere har også i denne avtale om rabatt på utførelse av arbeid i seksjonene.  
**Kontaktpunkt:** Tlf. 23 03 54 00 Ref. Adrian Bach. Opplys om Rammeavtale ved kontakt.

Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale med Anticimex A/S om skadedyr kontroll.  
Boligsameiet Teisenveien 3 har vaktmester avtale med Oslo og Vikar Eiendomsdrift AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økte felleskostnader, ladeinntekter, samt andre inntekter relatert til vann-og avløpsstopp (viderefakturering).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til rørfornyning.

Finanskostnader gjelder i hovedsak kostnader knyttet til nyetablert lån i OBOS banken.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 908 808.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 780 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Teisenveien 3.

### Lån

Boligsameiet Teisenveien 3 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Teisenveien 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Teisenveien 3.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3868U-JEUSG-DDFX-JP8YQ-L3G3P-ZUEVF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-10 07:37:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3868U-JEUSG-DDFIX-JP8YQ-L3G3P-ZUEVF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 29

Bilagsmerke: Pensenverden 3.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 770 667	1 300 530	1 561 000	2 137 000
Ladeinntekter EL-bil		6 125	0	5 000	5 000
Andre inntekter	3	10 000	10 877	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 786 792</b>	<b>1 311 407</b>	<b>1 566 000</b>	<b>2 142 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 148	-16 500	-17 000	-10 575
Styrehonorar	5	-72 000	-72 000	-72 000	-75 000
Avskrivninger	13	-13 333	-13 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 690	-17 890	-11 000	-19 000
Andre honorarer		-21 250	-45 000	-45 000	0
Forretningsførerhonorar		-94 705	-92 159	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-27 910	-43 788	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-4 577 133	-799 585	-435 000	-780 000
Forsikringer		-245 690	-199 942	-220 000	-260 000
Festeavgift		-1 642	-821	-2 000	-2 000
Kommunale avgifter	9	-233 526	-223 985	-231 000	-278 000
Energi/fyring		-65 682	-54 495	-65 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 227	-235 435	-245 000	-278 000
Andre driftskostnader	10	-211 689	-109 804	-114 000	-246 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 846 624</b>	<b>-1 924 736</b>	<b>-1 562 000</b>	<b>-2 117 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 059 832</b>	<b>-613 329</b>	<b>4 000</b>	<b>24 425</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 425	20 327	0	0
Finanskostnader	12	-138 482	-60	0	-260 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-113 057</b>	<b>20 267</b>	<b>0</b>	<b>-260 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 172 888</b>	<b>-593 062</b>	<b>4 000</b>	<b>-235 575</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-163 773	-593 062		
Udekket tap		-4 009 115	0		



11

Boligsameiet Teisenveien 3

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	4 445	17 779
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 445</b>	<b>17 779</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 919	1 118
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		289 892	227 100
Driftskonto OBOS-banken		977 861	99 473
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 224
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 290 672</b>	<b>329 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 295 117</b>	<b>347 693</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	163 774
Udekket tap	14	-4 009 115	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 009 115</b>	<b>163 774</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 922 368	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 922 368</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 872	29 682
Leverandørgjeld		350 302	137 821
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	3 282
Påløpte renter		1 510	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 180	13 135
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>381 864</b>	<b>183 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 295 117</b>	<b>347 693</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



12

Boligsameiet Teisenveien 3

Oslo, 08.03.2023

Jarle Skarstein /s/

Amin Arakia /s/

Khosro Khoshnood /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad likt	1 150 032
Felleskostnad areal	620 635
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 770 667</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Vann-og avløpsstop relatert fakturering	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 148
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 148</b>
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 72 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 690.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 910
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 910</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 292
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-4 233 593
-----------------------	------------

Drift/vedlikehold elektro	-17 314
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 950
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 679
---------------------------------	--------

Annet vedlikehold	-4 648
-------------------	--------

Egenandel forsikring	2 000
----------------------	-------

Kostnader dugnader	-658
--------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 577 133</b>
---------------------------------	-------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-142 126
-----------------------	----------

Feieavgift	-855
------------	------

Renovasjonsavgift	-90 545
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-233 526</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 052
Container	-34 148
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 863
Driftsmateriell	-2 000
Lyspærer og sikringer	-3 560
Vaktmestertjenester	-90 740
Snørydding	-25 130
Gressklipping	-6 573
Andre fremmede tjenester	-6 415
Kontor- og datarekvisita	-730
Trykksaker	-2 802
Andre kostnader tillitsvalgte	-879
Andre kontorkostnader	-2 847
Porto	-60
Kontingenter	-2 208
Bank- og kortgebyr	-3 079
Velferdskostnader	-4 603
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 689</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-41
Andre renteinntekter	22 072
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 425</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 502
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-22
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 958
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-138 482</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2020	40 000
Avskrevet tidligere	-22 222
Avskrevet i år	-13 333
	4 445
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 445</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-13 333**

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	77 632	
		-4 922 368
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 922 368</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -5 180

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 180**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 -2022	Vask av fasader	Vask og impregnering av alle sameiet sine vegger samt tak
2022 - 2022	Fornyng av utvendig avløp/septikk	Sameiet har lagt nytt avløp fra boligblokk ut til offentlig avløp i Teisenveien. <ul style="list-style-type: none"><li>- Ny septiktank</li><li>- Ny kloakkpumpe med styringsmodul</li><li>- Nye avløpsrør fra yttervegg til offentlig avløp</li><li>- Responsavtale på avløpspumpe med Rørlegger Sentralen</li></ul>
2022 - iv	Rørfornyng innvendige avløpsrør	Sameiet påbegynte i August 2022 sammen med Nytt Rør arbeidet med fornyng av alle avløpsrør i boligblokken. Arbeidet fortsetter Q3 2023
2022 -iv	Implementering av vaktmestertjeneste	Oslo og Viken Eiendomsdrift AS er iverksatt som vaktmestertjeneste i Boligsameiet Teisenveien 3. <a href="mailto:post@oved.no">post@oved.no</a> TLF: 925 77 400



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**Selskapsnummer:** 2693 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Teisenveien 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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