



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 283 566	18 597 431
Sum inntekter		19 283 566	18 597 431
Kostnader			
Lønnskostnad		1 981 032	1 898 340
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		306 954	281 612
Annen driftskostnad		11 233 300	12 333 823
Sum kostnader		13 521 286	14 513 776
Driftsresultat		5 762 280	4 083 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 796	18 395
Sum finansinntekter		46 796	18 395
Annen finanskostnad		2 043 611	1 332 028
Sum finanskostnader		2 043 611	1 332 028
Netto finans		-1 996 815	-1 313 633
Ordinært resultat før skattekostnad		3 765 465	2 770 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 765 465	2 770 022
Årsresultat		3 765 465	2 770 022
Totalresultat		3 765 465	2 770 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 765 465	2 770 022
Sum overføringer og disponeringer		3 765 465	2 770 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 826 916	46 934 224
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 742	441 362
Sum varige driftsmidler		53 500 658	47 375 586
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		509 638	
Sum finansielle anleggsmidler		509 638	0
Sum anleggsmidler		54 010 295	47 375 586
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 978	37 546
Andre fordringer		1 482 975	1 295 071
Sum fordringer		1 523 953	1 332 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 543 531	11 874 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 543 531	11 874 278
Sum omløpsmidler		6 067 484	13 206 894
SUM EIENDELER		60 077 780	60 582 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		30 535 563	34 301 028
Sum opptjent egenkapital		-30 535 563	-34 301 028
Sum egenkapital		-30 488 763	-34 254 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 435 046	91 626 967
Øvrig langsiktig gjeld		2 582 898	2 075 800
Sum annen langsiktig gjeld		90 017 944	93 702 767
Sum langsiktig gjeld		90 017 944	93 702 767
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 008	47 320
Leverandørgjeld		252 671	821 496
Skyldige offentlige avgifter		103 298	98 705
Annen kortsiktig gjeld		175 622	166 419
Sum kortsiktig gjeld		548 599	1 133 941
Sum gjeld		90 566 542	94 836 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 077 780	60 582 480



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357848

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 427 512
TEISEN VEST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 283 566	18 597 431
Sum inntekter		19 283 566	18 597 431
Kostnader			
Lønnskostnad		1 981 032	1 898 340
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		306 954	281 612
Annen driftskostnad		11 233 300	12 333 823
Sum kostnader		13 521 286	14 513 776
Driftsresultat		5 762 280	4 083 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 796	18 395
Sum finansinntekter		46 796	18 395
Annen finanskostnad		2 043 611	1 332 028
Sum finanskostnader		2 043 611	1 332 028
Netto finans		-1 996 815	-1 313 633
Ordinært resultat før skattekostnad		3 765 465	2 770 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 765 465	2 770 022
Årsresultat		3 765 465	2 770 022
Totalresultat		3 765 465	2 770 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 765 465	2 770 022
Sum overføringer og disponeringer		3 765 465	2 770 022



Organisasjonsnr: 952 427 512
TEISEN VEST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 826 916	46 934 224
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 742	441 362
Sum varige driftsmidler		53 500 658	47 375 586
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		509 638	
Sum finansielle anleggsmidler		509 638	0
Sum anleggsmidler		54 010 295	47 375 586
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 978	37 546
Andre fordringer		1 482 975	1 295 071
Sum fordringer		1 523 953	1 332 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 543 531	11 874 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 543 531	11 874 278
Sum omløpsmidler		6 067 484	13 206 894
SUM EIENDELER		60 077 780	60 582 480

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	30 535 563	34 301 028
Sum opptjent egenkapital	-30 535 563	-34 301 028
Sum egenkapital	-30 488 763	-34 254 228
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	87 435 046	91 626 967
Øvrig langsiktig gjeld	2 582 898	2 075 800
Sum annen langsiktig gjeld	90 017 944	93 702 767
Sum langsiktig gjeld	90 017 944	93 702 767
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 008	47 320
Leverandørgjeld	252 671	821 496
Skyldige offentlige avgifter	103 298	98 705
Annen kortsiktig gjeld	175 622	166 419
Sum kortsiktig gjeld	548 599	1 133 941
Sum gjeld	90 566 542	94 836 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 077 780	60 582 480



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 2023

Teisen Vest Borettslag

12. april 2023

Selskapsnummer: 75





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:

12. april 2023 kl. 18:00, Nye velferdsrommet/vaskeriet i Agmund Bolts vei 14.

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. Honorar til valgkomite
8. Enøktiltak
9. Prissetting på energi til elbillading
10. Regnskap for elbillading
11. Fjerne litt av gresset flere plasser for å kunne ha MC parkering (gratis plasser)
12. Fjerning av lekeplass i bakgården i ABV 16-22
13. Fjerne litt av gresset flere plasser for å kunne ha MC parkering (gratis plasser)
14. Bedre utnyttelse av de små plen flekkene vi har i borettslaget
15. Installasjon av avtrekksvifter for bad på tak
16. Heise Pride flagget i juni
17. Prideflagg på borettslagets flaggstang i juni



18. Innsyn i anbuds regler på utført oppdrag hos TVB, elbil parkeringen.
19. Aktiv medlemsdemokrati i Teisen Vest borettslag (TVB)
20. Avikling av Teisen Vest som borettslag
21. Oppussing av oppganger
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
24. 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 foreslår Jørn Michalsen

Forslag til vedtak

Jørn Michalsen er foreslått

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 Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 460.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 460.000,-

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen får et samlet honorar på kr 5.000,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjøres med kr 5.000,-

Sak 8

Enøktiltak

Forslag fremmet av:

Sjur Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De unormalt høye energiprisene har fortsatt gjennom 2022 og inn i 2023. Kostnadene til oppvarming av boligen har nådd nye høyder. Det er ingen tegn i nærmeste fremtid på at energipriser skal falle tilbake på normale nivåer, og regjeringen oppfordrer sterkt til enøktiltak som for eksempel installasjon av varmepumper.

Borettslaget har tidligere avslått søknader om å få installere luft-til-luft varmepumper. Det ble gjort et styrevedtak om forbud 11.01.2018. Det ble begrunnet slik:

- Fasade. På noen andeler vil det ikke være mulig med en skjult installasjon av utedel.
- Seriositet: For stor variasjon av seriositet hos installatører.
- Uklart grensesnitt mellom hvem som har ansvar for teknisk installasjon i fremtiden.

Disse punktene mener jeg vi kan finne tilfredsstillende løsninger på nå. Fasade:

Det at det i et fåtall av andelene ikke vil være mulig å installere utedel ute av synet er i mine øyne ikke et godt argument for et generelt forbud. I de aller fleste andelene vil



installasjon kunne skjules. Det er vanskelig å si noe objektivt om estetikken i en utedel, men luft-til-luft varmepumper er svært vanlig i norske hjem. I de få tilfellene hvor det ville blitt en synlig installasjon så vil ikke dette være et uvanlig eller sjenerende syn.

Seriøsitet:

Dette er et rart argument. Det har siden 2013 vært forbudt å installere varmepumper selv. Montasje av varmepumpe er nå dekket av gjeldene byggteknisk forskrift (TEK17) og installasjon skal gjøres av godkjent montør. Risikoen av en eventuell useriøs montør tilfaller andelseier, og ikke borettslaget. Dette er likt som ved en eventuell oppussing av det elektriske anlegget eller våtrom i andelen som skjer utenfor styrets regi. Dersom styret likevel er ekstra bekymret for seriøsiteten blant installatører kan man prekvalifisere enkelte firmaer og instruere andelseiere om å benytte seg av disse.

Grensesnitt:

I borettslaget finnes det søknadsprosess for arbeid (utover alminnelig vedlikehold) som utføres i regi av andelseier på sin andel. Denne prosessen resulterer i en avtale mellom andelseier og borettslaget. Ansvar for den tekniske installasjonen i forbindelse med en luft-til-luft varmepumpe kan reguleres i avtale på samme måte som søknadspiktig oppussing gjort i regi av andelseiere. Denne avtalen følger også andelen ved salg.

Den tekniske installasjonen rundt en luft-til-luft varmepumpe er isolert, og kan sammenlignes med de tilfeller hvor andelseier har etablert stikkontakter, lamper eller persienner utvendig på balkongen.

På sist årsmøte var det stor interesse for enøktiltak som eksempelvis varmepumpe. Jeg tror derfor interessen for dette forslaget er stor blant andelseiere. Jeg ønsker derfor at det settes i gang arbeid som sikrer borettslaget sine hensyn slik at andelseiere kan søke og få innvilget installasjon av luft-til-luft varmepumpe innen vinteren 2023.

Styrets innstilling

Styret er i gang med ny utredning av dette og vil komme tilbake med vår vurdering etter at utredningen er ferdig.

Styrets forslag til 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.



Forslag til vedtak

Det etableres en ordning der andelseiere kan få innvilget søknad om å få installere luft-til-luft varmepumper. I forbindelse med dette utarbeides det retningslinjer for installasjonen som sikrer borettslaget sine interesser rundt installasjonen. Det er ønskelig at ordningen kommer på plass innen vinteren 2023.

Sak 9

Prissetting på energi til elbillading

Forslag fremmet av:

Sjur Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til sak "Regnskap for elbillading".

Andelseiere som leier p-plass med ladepunkt for elbil betaler for egen energi gjennom appen SmartCharge til en fast pris per kWh som justeres av styret. Ladepunktene er koblet til borettslaget sine strømmålere, og borettslaget betaler for denne energien sammen med annen energi til belysning, frysebokser og lignende. Beløpene som leietakerne betaler til SmartCharge blir tilbakebetalt til borettslaget.

I de siste par årene har prisen på energi steget langt over hva som har vært normalt de siste 10 årene. Stortinget har vedtatt støtteordninger for å dempe denne priseksplosjonen på energi. Borettslaget vårt og elbilladingen er omfattet av disse støtteordningene.

Til nå har prisene på energi i forbindelse med elbillading kun vært justert et fåtall av ganger. Meg bekjent kun en gang, fra 1.5 kr/kWh til dagens pris 1.9 kr/kWh.

Dette skal dekke energikostnad og nettleie som påløper i forbindelse med ladingen. Det dekker også mva som kreves inn av SmartCharge.

For å sikre at det ikke gis en urimelig fordel til de andelseiere som ikke benytter seg av elbillading, bør prisen på energi i forbindelse med lading følge den (så godt det lar seg gjøre) faktiske prisen på energi (etter støtteordninger) som borettslaget betaler. Prisen bør justeres i blant slik at det over tid ikke går mye i pluss.

En slik prissettingstrategi sikrer også rimelig fordeling blant de som lader, slik at ikke de som lader mye dekker større del av kostnadene enn de som lader sjeldnere.

Styrets innstilling



Opprettelsen av underregnskap koster uforholdsmessig mye. Prisene på el-bil lading dekker også vedlikehold av disse plassene.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

For å sikre rimelig fordeling av kostnadene skal styret minimum to ganger i året justere prisene på energi knyttet til elbillading ved hjelp av et regnskap for ladingen. Over tid skal ikke prisingen på energi generere inntekter for borettslaget.

Sak 10

Regnskap for elbillading

Forslag fremmet av:

Sjur Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I regnskapene for 2019, 2020 og 2021 som har blitt lagt frem på tidligere årsmøter så er det ingen måte å kunne se balansen i energiinntekter og energiutgifter for elbilladingen som skjer i regi av borettslaget. Posten "Elektrisk energi" under kostnader i vaskeriet ser ut til å omfavne ladingen ved vaskeriet, men gir ikke et fullstendig bilde. Uten inntekter fra SmartCharge sier det uansett lite.

Andelseiere som leier p-plass med ladepunkt for elbil betaler for egen energi gjennom appen SmartCharge til en fast pris per kWh som justeres av styret. Ladepunktene er koblet til borettslaget sine strømmålere, og borettslaget betaler for denne energien sammen med annen energi til belysning, frysebokser og lignende. Beløpene som leietakerne betaler til SmartCharge blir tilbakebetalt til borettslaget.

Ettersom informasjon om denne balansen ikke legges frem for andelseierne, så er det umulig for andelseiere å kunne vite noe om prisen for energi gjennom SmartCharge er rimelig. Arbeidet med prissettingen som styret gjør vil være svært vanskelig å sette på en rimelig måte uten et slikt regnskap.

Over tid bør ikke elektrisk energi som videreselges i forbindelse med elbillading generere inntekter for borettslaget.

Styrets innstilling

Opprettelsen av underregnskap koster uforholdsmessig mye. Prisene på el-bil lading dekker også vedlikehold av disse plassene.



Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal på årsmøte hvert år legge frem detaljert regnskap for elbilladingen i borettslaget.

Sak 11

Fjerne litt av gresset flere plasser for å kunne ha MC parkering (gratis plasser)

Forslag fremmet av:

Styremedlem Torodd Rønning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er for lite MC parkerings-plasser i borettslaget, de to vi har i dag er ofte helt fulle hele sommeren. Mellom nr 54 og 46 – inn mot «u-blokka»

Styrets innstilling

Flertallet i styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne en spesifikk hageflekk mellom nr. 54 og 46, asfaltere og opprette enda en gratis mc parkering.

Sak 12

Fjerning av lekeplass i bakgården i ABV 16-22

Forslag fremmet av:

Styremedlem Torodd Rønning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens lekeplass blir ikke benyttet, den står kun og forfaller.

Foreslår at vi fjerner lekeplassen i første omgang.

Styrets innstilling



Styret støtter forslaget så lenge det etter prisinnhenting kan tas over normalt driftsbudsjett.

Forslag til vedtak

Få vaktmester/et firma til å fjerne lekeplassen og asfaltere (uten at dette påvirker brosteinene mot parkeringene – dvs at disse ikke blir berørt).

Sak 13

Fjerne litt av gresset flere plasser for å kunne ha MC parkering (gratis plasser)

Forslag fremmet av:

Styremedlem Torodd Rønning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er for lite MC parkerings-plasser i borettslaget, de to vi har i dag er ofte helt fulle hele sommeren.

Mellom gjesteparkering og vaskeri-parkering.

Styrets innstilling

Flertallet i styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne en spesifikk hageflekk mellom gjesteparkering og vaskeri-parkering, asfaltere og opprette enda en gratis mc parkering.

Sak 14

Bedre utnyttelse av de små plen flekkene vi har i borettslaget

Forslag fremmet av:

Thor Harald Killi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rundt om i borettslaget er det en del svært små flekker med plen. Disse flekkene blir ikke brukt til noe, og hvis man sår de til med blomstereng frø, blir de fine å se på,



vaktmesterne slipper å knote med å klippe de, biene får mat og etter som det blir stadig flere barn i borettslaget har de steder å plukke blomster.

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Installasjon av avtrekksvifter for bad på tak

Forslag fremmet av:

Lars Væring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato har vi ikke avtrekksvifter på takene som hjelper til med avtrekk av luft fra badene våre. Dette gjør automatisk at våre bad får tiltaksgrad 2 ved takst uansett hvor nytt badet er. Ved å holde et tørk av toalettpapir ved ventilasjonsluken på våre bad kan man teste om det er avtrekk, noe det ikke er per dags dato. Våre ventilasjonskanaler baserer seg på "naturlig oppdrift".

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Installere avtrekksvifter på alle tak i borettslaget, slik at vi får faktiske avtrekk på våre bad, samt senke risikoen for fuktskader i leiligheter.

Sak 16

Heise Pride flagget i juni

Forslag fremmet av:

Thor Harald Killi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har ett par felles flaggstenger. Det hadde vært fint å se pride flagget heist under Oslo Pride som foregår fra 23 juni – 01 juli.



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

Generalforsamlingen gir styre fullmakt til å kjøpe inn og heise pride flagget under Oslo Pride. Dette forslaget har marginale kostnader.

Sak 17

Prideflagg på borettslagets flaggstang i juni

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg fremmer ønske om at det flagges med prideflagget på borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år. Med fjorårets terrorangrep under feiringen av Pride 2022

friskt i minne er det en selvfølge at vi som borettslag skal vise vår støtte til denne marginaliserte gruppen. I fjor ble det flagget med et alt for lite prideflagg på flaggstangen. Dette kom opp først etter terrorangrepet skjedde. La oss fra og med i år gå sammen i solidaritet å vise vår støtte.

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

Et Prideflagg med riktig proporsjoner i forhold til flaggstangen henges opp på borettslagets flaggstang hvert år fra 1.-30 juni.



Sak 18

Innsyn i anbuds regler på utført oppdrag hos TVB, elbil parkeringen.

Forslag fremmet av:

Ørvar Sigfusson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Elbil-parkerings oppdraget som er foran garasjelegget gikk til firma her i gata, og det er uklart om det var reell anbudsrunde om oppdraget. Styret fikk låne penger til og gjennomføre prosjektet når det er mistanke om at det var andre firmaer som hadde billigere løsning enn firmaet som fikk oppdraget. Styret har vist seg motvillig i å visse frem sakspapirer for medlemmer i TVB. Det som medlemmer i TVB skal betale for bør vel være tilgjengelig med innsyn i for TVB medlemmer men det viser seg ikke å være det! TVB medlemmer bør ha rett til innsyn i saker som angår TVB medlemmer, og det til å unngå kameraderi og eventuelt korrupsjon som eksempel. Innsyn er til å fremme medlems demokrati i praksis.

Innsyn i anbud kan føre til økt kvalitet og billigere oppdrag for TVB.

Uten innsyn åpnes det for mislighold eventuelt korrupsjon i anbuds oppdrag.

Medlemmer kan se hva pengene brukes til og hvordan det deles mellom aktører som eks oppdrags firmaet, materialkostnader og OBOS for rådgivnings oppdrag.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da dette ikke følger norsk lovverk.

Forslag til vedtak

Styret viser frem dokumenter på VIBBO om hvilke firmaer var med på budrunden når oppdraget utlyses. Styret viser frem dokumenter og informasjon om hvilke firmaer var i kontakt med styret i forkanten av bestemmelsen som avgjør at firmaet her i gata fikk oppdraget.



Sak 19

Aktiv medlemsdemokrati i Teisen Vest borettslag (TVB)

Forslag fremmet av:

Ørvar Sigfusson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Teisen Vest borettslag melder seg ut av (samarbeide med) OBOS.

Teisen Vest borettslag søker samarbeide med andre aktører som tilbyr borettslag å være under organisasjonens paraply. Aktører som har aktiv medlemsdemokrati bør foretrekkes.

Teisen Vest styret har ikke vist forståelse eller vilje til å høre etter medlemmers ønsker, og agerer som styret eier TVB organisasjonen. (I ande OBOS)

Teisen Vest styret fremmer de samme forslagene mange ganger om. Det påpekes at det er feil og mangler i forslagene fra styret uten at det taes til følge av styret. Teisen Vest styret har gjennomført en del oppgraderinger som er av tvilsom kvalitet. Teisen Vest styret viser ikke interesse å rette på feil i gjennomførte oppgraderinger (Palmgren). Teisen Vest styret viser seg arrogant.....

Det er innsendte forslag som vises ikke på Generalforsamlingen, som eksempel.

OBOS tar grovt betalt for sine tjenester til Teisen Vest borettslag og viser seg ikke villig til å fremme TVB medlemmers interesser. OBOS har enerett på å assistere TVB om noe gjøres, i form av å bestille materiale og eventuelt gjøre avtaler med firmaer som utfør arbeidet. OBOS tar seg betalt for å gjøre dette og det er velbevart hemmelighet hva det er betalt for det!! OBOS skulle vel kunne gjøre en sluttrapport om større gjennomførte oppgaver og i samarbeide med styret. Det er ikke gjort hva jeg veit best, og alle de som vil ha tilrettelegging av arbeide på prosjekter her i gata, kommer kort med ønsker å påpek. Det er mangel på vilje og interesse for medlemmers beste. OBOS i Oslo har vist seg å ha stor mangel med medlemmers demokrati i praksis.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

All kontakt og samarbeide med OBOS avsluttes snarest mulig. Borettslaget søker en annen organisasjon som kan ivareta Teisen Vest borettslag interesser. Der medlems demokrati er ivaretatt.



Sak 20

Avikling av Teisen Vest som borettslag

Forslag fremmet av:

Ørvar Sigfusson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Teisen Vest borettslag avvikles som borettslag. Det føles som den solidariske tankegangen er borte sett utfra styrets veivalg. OBOS i Oslo sliter med å vise interesse for medlemmers rett til medbestemmelse og demokrati, og det forespeiler seg i Teisen Vest styret.

Styret velger selektiv medlemmer til styret som det oppfattes, og forslag til generalforsamlingen kommer ikke frem til behandling. (Erfart)

Styret nekter å gi ut informasjon om saker, som eks. i form av neglisjering av medlemmers forespørsler og eventuelt interesser.

Medlemmers demokrati er ikke ivaretatt på en akseptabel måte når styret bestemmer uten å ha vedtekter med seg. Det oppleves som styret arbeider aktivt imot medlemmers beste.

Alle boligene bli gjort om til boliger som eies av hver og en beboer. Boligeiere slipper kostnader som tilføres OBOS i å ha enerett på å kjøpe materialer og gjøre avtaler med firmaer som gjør oppdrag for borettslaget. Oppdrag som fuskes med og rettes ikke opp i som eks. Palmgren. Boligeiere slipper skyhøye kostnader som blir alt høyere med hva styret vil gjør av oppgraderinger som jamvel ikke trengs og er dessuten ikke til nytte for en del av medlemmene i TVB. Vaktmester ordningen settes på anbud og det er firmaer som gjør denne jobben som eks. Vaktmesterkompaniet -tjenesten og delikt. Beboere slipper å bli herska med av styret. Som fremmer samme forslag gjentatte ganger til det er akseptert, jamvel om det blir nedstemt de to første gangene!!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Teisen Vest avvikles som borettslag og alle boliger blir privateide boliger, som da unnslipper regelverk om boligsameie.



Sak 21

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av:

Lars Væring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg tok kontakt med styret i mars 2019, etter at postkassene i oppgangene ble skiftet ut, for å høre om det var plan for å utbedre skadene på veggene etter utskiftingen. Jeg fikk da beskjed om at styret hadde planer om å pusse opp alle oppgangene i borettslaget da det begynner å se ganske slitent ut i mange av oppgangene. Dette var dessverre ikke en prioriteringssak på det tidspunktet. Nå har det gått 4 år, og det er fortsatt ikke gjort noe med oppgangene. Vi har også fremdeles lukene etter de gamle søppelsjaktene i oppgangene.

Styrets innstilling

Dette arbeidet ble utredet under korona og skulle settes i gang i løpet av 2022 og prisene man fikk da kunne gå inn i normalt driftsbudsjett. Nå er prisene økt så kraftig at dette ikke er fornuftig økonomisk på det nåværende tidspunkt. Styret utreder nå om en mulig løsning kan være å fordele dette over flere år eller så må man gå til låneopptak for å få tatt alle oppganger under et.

Styret støtter ikke forslaget med nåværende ordlyd.

Forslag til vedtak

Pusse opp oppgangene. Herunder male rekkverk, male vegger, male tak, feste løse kabler (blant annet etter bytte av dører i oppgang 26 etter brannen på Timms Reperbane i 2008), fjerne spor etter gammel søppelsjakt, fjerne spor etter utskifting av postkasser.



Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torodd Rønning

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Haslie
- Nana Smith

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sigrid Skeie Tjensvoll

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Virtanen
- Maja Solomonovic



Sak 23

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:

- Mads K. Michalsen

Sak 24

Valg av Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henrik Bast
- Mirjam Larsson
- Pia Charlotte Ribsskog



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrid Skeie Tjensvoll	Agmund Bolts Vei 15
Nestleder	Torodd Johannes Rønning	Agmund Bolts Vei 16
Styremedlem	Marit Haslie	Agmund Bolts Vei 4
Styremedlem	Mads Kristoffer B Michalsen	Agmund Bolts Vei 51
Styremedlem	Nana Smith	Selma Ellefsens Vei 3 K
Varamedlem	Mariken Lauvstad	Agmund Bolts Vei 43 H0
Varamedlem	Maja Solomonovic	Agmund Bolts Vei 35

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sigrid Skeie Tjensvoll Agmund Bolts Vei 15

Varadelegert

Mads Kristoffer B Michalsen Kobberslagerveien 4 B

Valgkomiteen

Henrik Bast Agmund Bolts Vei 9
Laila Knudsen Agmund Bolts Vei 32
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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I 2022 har styret avholdt 22 styremøter. Utenom de oppsatte møtene foregår styrets arbeids via e-post og telefon internt.

Styrets medlemmer roterer på å ha 2 uker styrevakt hvor beboere får bistand pr e-post 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 og bad.

Styret minner om at alle leiligheter har lufterventiler. Det er anbefalt å holde alle ventilene åpne for å hindre mugg og fuktighet i leiligheten.

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 lufterventiler er gjemt bak f.eks: ny kjøkkeninnredning eller panel på soverom.

Bomiljø

De siste årene har vi vært gjennom en koronapandemi, dette har i mange tilfeller resultert i at vi som beboere er tettere innpå hverandre større deler av døgnet.

2022 er intet unntak og styret har merket dette gjennom antall henvendelser og klager (mye pga hjemmekontor).

Forholdet mellom beboere er stort sett bra. Styret har likevel mottatt flere henvendelser enn tidligere år. Og en større variasjon av henvendelser. Det er enkeltstående tilfeller med nattebråk banking og boring til alle døgnets tider. Styret vil ikke spekulere i årsaken, men noterer seg at omfanget har økt.

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.



Informasjon til beboere

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne og bruker primært hjemmesiden «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@styrerrommet.no innen 2-3 dager.

Julegrantening

Heller ikke i 2022 klarte vi å gjennomføre normalt program med skolekorps for fremføring av julesanger, servering av gløgg, pepperkaker og godteriposer til barna! Dette vil styret jobbe aktivt for i 2023.

Komprimatorbil

Som tidligere år ble det bestilt komprimatorbil to ganger i løpet av 2022, 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 2023.
I 2023 bestrebes det å ha en ny dugnad 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 2023.

Serviceavtaler

R.Bergersen; låssystemer på inngangsdører
P-service; parkeringskontroll
Securitas; vakthold
Sten & Lund; vedlikehold av uteområder
Anticimex; skadedyrkontroll
ØkoRent; renhold
Elektronettverk: el-tjenester

Oppfølging av saker fra GF 2022.

B – E: Palmgren

Det ble i 2022 opprettet reklamasjonssak mot Palmgren og utførelsen av arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører.

Info fra det sittende styret:

Denne saken har vært langdryg og tatt mye tid og den har forflyttet seg i over i 2023. Palmgren foretar sjekk av alle leiligheter som er meldt inn av styret og utbedrer der de finner feil i Q1 2023.

Styret håper saken ikke må mot opp i en rettslig tvist.

l) Enøk - tiltak: s 33

Vedtak: Styret får fullmakt til å se nærmere på Enøk tiltak i borettslaget.

Vi har startet utredning av muligheten for luft-til-luft aircondition på verandaene.

Info fra det sittende styret:

Styret kommer med info så fort vi har noe til beboerne.



K) Brannstige i leilighet s. 34

Vedtak: Styret innhenter priser på ulike alternativ for rømningsutstyr, og legger dette frem på et senere årsmøte for behandling.

Info fra det sittende styret:

Styret fikk sist generalforsamling i oppgave å utrede muligheten for å bygge brannstiger i borettslaget. Styret la dette ut på anbud og fikk tilbud fra to selskaper. Etter en vurdering av dette har styret valgt å legge frem dette for generalforsamlingen i år igjen da styret mener det vil være en for stor kostnad for et slikt prosjekt.

Begge tilbudene var et estimat hvor det billigste estimatet var på 3 521 250,-, mens det andre var på 4,5 millioner. Og dette var foreløpig bare et estimat. Endelig pris ville komme senere, og begge var klar på at det kom til å bli dyrere enn først estimert.

Styret mener at dette er et såpass kostbart prosjekt for noe som ikke er nødvendig at det vil koste mer enn det smaker. Vi fikk også beskjed at i forhold til om det skulle forekomme brann ville det være tryggere for beboerne å gå til balkongen sin istedet for å gå ut av fjerde etasje ned på en brannstige da det vil være høy risiko for fall. Styret ønsker ikke å ta avgjørelsen uten et konkret vedtak av generalforsamlingen. Styrets innstilling er at vi ikke går videre med brannstiger i borettslaget.

Bysykelstativ (Nabolag)

Status: UIP Drift AS, som er ansvarlig for oppretting av nye bysykelstasjoner, ser at det definitivt er potensiale for mange brukere og aktivitet dersom vi får satt opp stativ i el i nærheten av borettslaget. Å etablere bysykelstativ er en lang og omstendig prosess, og de kan ikke per nå love noe, men de vil utrede de forslagene styret har spilt inn. Dersom UIP Drift konkluderer med at stativ her er noe de vil gå for, kan de ikke love at det blir noe før i 2022, da de i år allerede har fullt opp med prosjekter. Styret vil følge opp denne saken videre.

Forlag: Utbyggingen av Tvetenveien med sykkelsti m.m. gjør at vi nå får bysykelstativ i nærheten av borettslaget. Stativet blir plassert der tidligere buss stopp (Bryn brannstasjon) var plassert. Dette er utenfor ABV nr 2 og 4.

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 og kan kontaktes via:

Telefon: 22655802 eller på

Epost: vaktmesterteisenvest@gmail.com

Telefonen er bemannet:

mandag-torsdag: 07:00 - 15:00

Fredag: 07:00 - 14:00

Det er installert telefonsvarer men de foretrekker beskjed på epost.

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 avtale med Smart Security om parkeringskontroll. Ring 22101805 ved behov for assistanse.

Borettslaget har p-plasser med ladestasjon, strømuttak og vanlige p-plasser. P-plass uten strømuttak og ladestasjon kostet 150,- kr måneden, P-plass med strømuttak 250,- kr måneden og P-plass med ladestasjon kostet 300 måneden.

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 sluttfasen. Det er i 2022 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.

Renhold

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

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 ++. 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>

Vektertjeneste

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

Velferdsrom

Borettslaget har i 2022 fått 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 selskapslokalet. Dette stod klart sommeren 2022 og det ble arrangert åpningsfest 4.september. Det har vært godt brukt etter åpningen. Det er styret veldig glade for.



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@styrerrommet.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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 også i 2022 gjennomført sjekk av pulverapparat og røykvarsler via Rolin AS i november 2022. Dette videreføres også i 2023.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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.

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.

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.

Energimerking

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



Kabel-tv/internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no

Utskifting av hussentraler ble gjort våren 2022.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Info fra det sittende styret:

Borettslagets beboere har over tid erfart at tjenestene med Telia har blitt dårligere etter hvert som året gikk. Styret har selv gjort stikkprøver hvor ventetiden på telefon gikk fra 26 minutter første halvdel av året til 41 etter sommeren – hvor det toppet seg med flere timer i november.

Styret har vært på ballen hele tiden, men det har vært vanskelig å få Telias representanter i tale. Sommeren 2022 fikk vi lovnader om at ting skulle bli bedre, men i stedet ble det dårligere tjenester og lenger ventetid. Vi fikk til et møte i slutten av året hvor vi igjen ble lovet at ting skulle bli bedre. Vi fikk forklaringer om det ene og det andre, men var uenig på en del grunnleggende punkter.

Avtalen med Telia går ut januar 2024, og i den anledning har styret startet arbeidet med å finne en ny leverandør av tv og internett til borettslaget. Denne avtalen kommer til å få en helt egen klausul hvor ventetid er garantert kort nok til at det er tilfredsstillende for oss.

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 hjemmesidetjeneste «Vibbo»;
<https://vibbo.no/teisen-vest>

Ventilasjonsrens

Rens av alle ventiler ble gjennomført januar 2022. Slike prosjekter er det viktig at firmaer får tilgang til den enkeltes leilighet til fordel for alle som bor her. Styret ser at det gir mye merarbeid og pengebruk da man ikke får svar fra beboere som ikke kan være til stede på oppgitt dato eller oppfølgingsdatoer. Vi får rapporter fra alle firmaer og skjer det forsikringssaker knyttet til en slik problematikk og andelseier ikke har vært kontaktbar vil egenandelen tilfalle andelseier.

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

Høringsuttalelser (Nabolag)

Styret uttaler seg på vegne av borettslaget i høringsuttalelser som angår Teisen Vest. I 2022 ble det sendt inn høringsuttalelser på arbeidene i Tvetenveien og de foreslåtte byggeplanene på reperbanetomta etter gode innspill fra beboere. Styret vil fortsette å legge ut de tilsendte høringsuttalelsene som kommer for innspill



Støyskjermer - syriner

Vi er i dialog med Oslo Kommune angående nye syrinbusker. Det ble fjernet et antall da Oslo kommune måtte ha plass til anleggsmaskinene, disse ble fjernet pga de nye støyskjermer mot ring 3. Nye busker kommer ila våren 2023.

Tvetenveien (Nabolag)

Vi er i en løpende dialog angående informerte endringene i Tvetenveien, dette gjelder også oppføring av bysykkel i Tvetenveien utenfor Agmund Bolts vei 2/4. Siste møtet var i Januar 2023.

Ref:

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

Nye oppdateringer legges ut fortløpende på Vibbo under "Nabolag".

Ekstraordinær generalforsamling

I april 2022 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling. Dette er en sak, og en generalforsamling styret skulle vært foruten.

Bakgrunnen for ekstraordinær generalforsamlingen var et mistillitsforslag mot et av styrets medlemmer. Mistillitsforslaget ble stilt grunnet styretsmedlemmets oppførsel over tid, ovenfor obos, styrekollegaer og borettslagets ansatte.

Styret så såpass alvorlig på situasjonen at det ble valgt å avholdt ekstraordinær generalforsamlingen på det valgte tidspunktet.

Ved manglende flertall for vedtaket om mistillit, ville samtlige styremedlemmer trekke seg på den ordinære generalforsamling i mai 2022.

Styret hadde i lengre tid forsøkt å løse situasjonen på en minnelig måte, men opplevde ikke tilstrekkelig samarbeidsvilje fra styremedlemmet. Styret rådførte seg med OBOS forløpende og fikk bistand fra forretningsfører OBOS. Styret hadde håp om at dette ville løse saken til det beste for borettslaget, styret og det aktuelle styremedlemmet. Da dette viste seg å ikke være mulig.

Denne saken har hatt stor innvirkning på de gjenværende styremedlemmene. Noen av de gjenværende styremedlemmene vurderte å trekke seg ved ordinær generalforsamling selv om styremedlemmets verv ble avvirket. Dette grunnet den personlige påkjenningen og den økte arbeidsbelastningen dette hadde medført. Etter flere samtaler ble det enighet om at alle fortsatte.

Forslag til vedtak fra styret på ekstraordinær generalforsamling ble støttet med:

Antall stemmer for vedtaket: 119

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 55



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til bygging av nytt velferdsrom er balanseført.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger på borettslagets lån.

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 2023

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

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 vi 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 Teisen Vest Borettslag.

Lån

Teisen Vest Borettslag har 1 lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises 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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.: 887 009 713 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, 2. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 072 953	10 548 909	12 072 953	5 518 886
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 765 465	2 770 022	884 500	2 900 500
Tilbakeføring av avskrivning	17	306 954	281 612	266 000	266 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		229 338	-229 338	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-6 661 363	-241 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	91 960 735	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-4 191 921	-96 054 937	-4 207 000	-3 410 000
Kapitalutvidelse ny andel		0	3 032 850	0	0
Avgang+korrigerig		0	3 300	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	1 300	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 540	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 554 067	1 524 044	-3 056 500	-243 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 518 885	12 072 953	9 016 453	5 275 386
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 067 484	13 206 894		
Kortsiktig gjeld		-548 599	-1 133 941		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 518 885	12 072 953		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 999 080	18 314 329	19 222 000	22 046 000
Andre inntekter	3	284 486	283 102	70 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 283 566	18 597 431	19 292 000	22 196 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 521 032	-1 433 340	-1 471 000	-1 541 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-460 000
Avskrivninger	17	-306 954	-281 612	-266 000	-266 000
Revisjonshonorar	6	-21 000	-17 575	-15 000	-18 000
Andre honorarer		0	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-335 095	-326 920	-335 000	-347 000
Konsulenthonorar	7	-126 814	-49 309	-110 000	-120 000
Kontingenter		-93 800	-93 600	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-1 263 471	-3 464 371	-5 949 000	-3 260 000
Forsikringer		-1 443 720	-1 267 456	-1 318 000	-1 588 000
Kommunale avgifter	9	-2 968 617	-2 924 579	-3 004 000	-3 446 000
Vaskeri	10	-137 857	-160 030	-50 000	-100 000
Energi/fyring		-577 509	-395 465	-350 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 203 872	-2 000 837	-2 080 000	-2 354 000
Andre driftskostnader	11	-2 061 545	-1 633 682	-1 740 500	-1 920 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 521 286	-14 513 776	-17 247 500	-16 019 500
DRIFTSRESULTAT		5 762 280	4 083 655	2 044 500	6 176 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 796	18 395	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-2 043 611	-1 332 028	-1 170 000	-3 286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 996 815	-1 313 633	-1 160 000	-3 276 000
ÅRSRESULTAT		3 765 465	2 770 022	884 500	2 900 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 765 465	2 770 022		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 517 596	43 395 566
Rehabilitering	15	0	229 338
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	16	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	17	673 742	441 362
Miljøbankkonto, øremerket		509 638	0
SUM ANLEGGSMIDLER		54 010 295	47 375 586
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		40 978	37 546
Forskuddsbetalte kostnader		1 461 554	1 268 425
Andre kortsiktige fordringer	18	21 420	26 646
Driftskonto OBOS-banken		847 469	3 718 422
Driftskonto OBOS-banken II		22 299	22 264
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 689	49 125
Sparekonto OBOS-banken		3 623 075	8 084 467
SUM OMLØPSMIDLER		6 067 484	13 206 894
SUM EIENDELER		60 077 780	60 582 480
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Annen innskutt egenkapital		0	3 036 150
Udekket tap	19	-30 535 563	-37 337 178
SUM EGENKAPITAL		-30 488 763	-34 254 228
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	87 435 046	91 626 967
Borettsinnskudd	21	2 061 800	2 061 800
Annen langsiktig gjeld	22	521 098	14 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 017 944	93 702 767
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 671	821 496



Skyldige offentlige avgifter	23	103 298	98 705
Påløpte renter		17 008	47 320
Annen kortsiktig gjeld	24	175 622	166 419
SUM KORTSIKTIG GJELD		548 599	1 133 941

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 077 780	60 582 480
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	102 061 800	102 061 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2023

Styret i Teisen Vest Borettslag

Sigrid Skeie Tjensvoll/s/

Marit Haslie/s/

Mads K. B Michalsen/s/

Nana Smith/s/

Torodd Johannes Rønning/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	17 935 560
Leie	407 196
Parkering	287 700
Forretningslokale	218 184
El-bil	163 800
Parkering m/strøm	101 600
Strøm fryseboks	8 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 122 240

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-78 600
Parkering	-28 070
El-bil	-16 240
Parkering m/strøm	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 999 080

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	197 671
Tomteleie 2022, Teisen Vest Garasjeselskap	31 591
Snørydding, Teisen Vest Garasjeselskap	5 000
Strøm, Teisen Vest Garasjeselskap	2 124
Nøkler	1 800
Skilt	5 200
Utleie	41 100
SUM ANDRE INNTEKTER	284 486

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 002 280
Overtid	-80 741
Påløpte feriepenger	-141 767
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-248 539
Pensjonskostnader innskudd	-19 161
AFP-pensjon	-12 624
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Bedriftshelsetjeneste	-9 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 521 032

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning m.m. for kr 43 274, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-59 428
Andre konsulentonorarer, Komplette Taksering AS	-32 136
SUM KONSULENTHONORAR	-126 814

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 876
Drift/vedlikehold VVS	-37 102
Drift/vedlikehold elektro	-119 821
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-562 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 394
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-325 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 329
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-3 614
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 263 471

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 848 872
Feieavgift	-20 306
Renovasjonsavgift	-1 099 439
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 968 617

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Vaskeripenger	0
SUM INNTEKTER VASKERI	0

**KOSTNADER VASKERI**

Elektrisk energi	-137 857
------------------	----------

SUM KOSTNADER VASKERI	-137 857
------------------------------	-----------------

SUM VASKERI	-137 857
--------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 095
-----------	---------

Container	-133 159
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 741
-----------------------------	---------

Diverse leiekostnader/leasing	-2 500
-------------------------------	--------

Verktøy og redskaper	-613
----------------------	------

Driftsmateriell	-83 647
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-12 698
-----------------------	---------

Vakthold	-518 738
----------	----------

Renhold ved firmaer	-787 936
---------------------	----------

Snørydding	-49 270
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-107 404
--------------------------	----------

Kontor- og datarekvisita	-15 391
--------------------------	---------

Kopieringsmaterieill	-1 564
----------------------	--------

Trykksaker	-13 381
------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-43 274
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-25 975
-----------------------	---------

Telefon, annet	-8 763
----------------	--------

Porto	-11 945
-------	---------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 915
--------------------------------	---------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-113 995
---------------------------------	----------

Bank- og kortgebyr	-3 060
--------------------	--------

Velferdskostnader	-24 480
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 061 545
----------------------------------	-------------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 292
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 148
------------------------------------	--------

Andre renteinntekter	3 356
----------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	46 796
----------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 043 334
----------------------------------------	------------

Renter på leverandørgjeld	-277
---------------------------	------

SUM FINANSKOSTNADER	-2 043 611
----------------------------	-------------------

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

Kostpris/bokført verdi 1955	19 789 000
Oppskrevet 1972	1 526 320
Tilgang 2000	265 680
Tilgang 1991	21 814 566
Tilgang i år	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: 15**REHABILITERING OMBYGGING AV VASKERI TIL VELFERDSENTER**

Arbeid utført av Rebuilding AS	20 475
Konsulenttjenester, Faye Ingeniørarkitekter AS	72 703
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	41 646
Kontroll brannkonsept, Brannrådgivning Sør-Øst	14 250
Bygningsgebyr, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune	26 060
Hovedentreprenør, Wener AS	4 452 527
Endringer, Wener AS	529 237
V.V.S arbeider, Rørentreprenør C.M. Mathisen & Co. AS	56 272
Elektroinstallatør, Elektro Nettverk Service AS	908 860
Inventar	539 334
Aktiverte kostnader i balansen 2022	-6 661 363
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Lokale nr. 30002	8000
Tilgang 2003, Leilighet nr. 223 (Teisen Vest Barnehage)	550 000
SUM LEILIGHETER	558 000

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

NOTE: 17**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		



21

Teisen Vest Borettslag

Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	1
Sandsilo		
Kostpris	97 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	1
Kostpris	112 375	
Avskrevet tidligere	-112 374	
Avskrevet i år	-1	0
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	-20 250	
Avskrevet i år	-6 750	6 750
Inventar		
Tilgang 2022	539 334	
Avskrevet i år	-25 683	513 651
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	-585 021	
Avskrevet i år	-274 520	153 334
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		673 742
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-306 954
NOTE: 18		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
El-bil avregning desember		21 420
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		21 420

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-91 960 735
Nedbetalt tidligere	333 768
Nedbetalt i år	4 191 921
	<hr/>
	-87 435 046

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-87 435 046**

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 061 800**

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-14 000
Avsetning bomiljøtiltak	-507 098

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-521 098**

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-50 689
Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 609

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-103 298**

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-141 767
Tomteleie 2023, Teisen Vest Garasjeselskap	-33 854



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175 622
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	87 435 046
TOTALT	89 496 846

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

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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 p-plasser
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.
2007	Beis vinduer, el-arbeid vaskeri	Utleieleiligheten i nr 45 er pusset opp. Utvendig beising av vindusrammer og balkongdører.
2004 - 2006	Våtromsrehabiliteringen	Rehabilitering av el. anlegg i vaskeriet. Oppstart av våtromsrehabiliteringen. Avluttet sommer 06.
2003	Utvendig gartnerarbeid.	Utvendig gartnerarbeid.
2000	Ta, ventiler	Opparbeidelse av sittegrupper 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.
1997	Oppganger, tak, vinduer, sluk/soil	Gamle sluk og soilrør skiftet etter behov Oppussing av oppganger



		<p>Omlagging 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</p>
1995	Utskiftning av entredører i borettslaget	
1991	Rehab. elektrisk anlegg og sikringsskap	<p>Det elektriske anlegget ble omtrukket i alle leilighetene og sikringsskapene ble skiftet.</p>
1989 - 1990	Nye balkonger i hele borettslaget	
1989	Nye ytterdører med calling i hele borettslaget	
1981 - 1982	Nye vinduer i hele borettslaget	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 75 **Selskapsnavn:** Teisen Vest Borettslag

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. 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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