



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 597 431	18 070 365
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 597 431</b>	<b>18 070 365</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 893 340	1 808 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		281 612	265 443
Annen driftskostnad		12 338 823	10 473 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 513 776</b>	<b>12 548 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 083 655</b>	<b>5 521 949</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 395	22 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 395</b>	<b>22 504</b>
Annen finanskostnad		1 332 028	1 816 352
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 332 028</b>	<b>1 816 352</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 313 633</b>	<b>-1 793 848</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 770 022	3 728 101
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 934 224	46 704 886
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		441 362	481 474
Sum varige driftsmidler		47 375 586	47 186 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 375 586	47 186 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 546	152 251
Andre fordringer		1 295 071	1 102 822
Sum fordringer		1 332 617	1 255 073
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 874 278	9 926 269
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 874 278	9 926 269
Sum omløpsmidler		13 206 894	11 181 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 582 480</b>	<b>58 367 702</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		46 800	46 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 800</b>	<b>46 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 301 028	40 107 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 301 028</b>	<b>-40 107 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-34 254 228</b>	<b>-40 060 400</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		91 626 967	95 721 169
Øvrig langsiktig gjeld		2 075 800	2 074 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 702 767</b>	<b>97 795 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 702 767</b>	<b>97 795 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 320	18 971
Leverandørgjeld		821 496	326 743
Skyldige offentlige avgifter		98 705	87 914
Annen kortsiktig gjeld		166 419	198 804
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 133 941</b>	<b>632 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 836 708</b>	<b>98 428 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 582 480</b>	<b>58 367 702</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281687

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 952 427 512  
TEISEN VEST BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 597 431	18 070 365
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 597 431</b>	<b>18 070 365</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 893 340	1 808 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		281 612	265 443
Annen driftskostnad		12 338 823	10 473 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 513 776</b>	<b>12 548 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 083 655</b>	<b>5 521 949</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 395	22 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 395</b>	<b>22 504</b>
Annen finanskostnad		1 332 028	1 816 352
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 332 028</b>	<b>1 816 352</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 313 633</b>	<b>-1 793 848</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 770 022	3 728 101
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>



Organisasjonsnr: 952 427 512  
TEISEN VEST BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 46 934 224 46 704 886

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 441 362 481 474

Sum varige driftsmidler 47 375 586 47 186 360

#### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 47 375 586 47 186 360

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

#### Fordringer

Kundefordringer 37 546 152 251

Andre fordringer 1 295 071 1 102 822

Sum fordringer 1 332 617 1 255 073

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 874 278 9 926 269

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 11 874 278 9 926 269

Sum omløpsmidler 13 206 894 11 181 342

SUM EIENDELER 60 582 480 58 367 702

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 46 800 46 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>46 800</b>	<b>46 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	34 301 028	40 107 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-34 301 028</b>	<b>-40 107 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-34 254 228</b>	<b>-40 060 400</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 626 967	95 721 169
Øvrig langsiktig gjeld	2 075 800	2 074 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>93 702 767</b>	<b>97 795 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>93 702 767</b>	<b>97 795 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 320	18 971
Leverandørgjeld	821 496	326 743
Skyldige offentlige avgifter	98 705	87 914
Annen kortsiktig gjeld	166 419	198 804
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 133 941</b>	<b>632 433</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>94 836 708</b>	<b>98 428 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 582 480</b>	<b>58 367 702</b>



Organisasjonsnr: 952 427 512  
TEISEN VEST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0075 Teisen Vest Borettslag



## Til andelseierne i Teisen Vest Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 5. Mai 2022 kl. 18.00 i Scandic St. Olavs plass 1**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Teisen Vest Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

**Vi begynner registreringen kl. 17.30.**





## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Teisen Vest Borettslag  
avholdes 5. Mai 2022 kl. 18.00 i Scandic St. Olavs plass 1, 0165 Oslo

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Palmgren 1 - Sak om reklamasjon m.m. i forbindelse med utskifting av vinduer gjort av Palmgren AS i 2018.
- C) Palmgren 2 - Hvordan framtidige prosjekter borettslaget står for bør håndteres
- D) Vinduer/verandadør – Palmgren
- E) Stor trekk i leiligheter etter utskifting av vinduer i år 2018.
- F) Inngjerdet hundegård for borettslagets hundeeiere og deres hunder
- G) Innglassering av balkonger
- H) MC Parkering
- I) Enøk-tiltak
- J) Lys i oppganger og bod-områder
- K) Brannstige i leilighet
- L) Aktiv medlemsdemokrati i Teisen Vest borettslag (TVB)
- M) Avikling av Teisen Vest som borettslag
- N) Etablere tuftepark

Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2/1 styremedlemmer for 2/1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år



Oslo, 21.03.2022  
Styret i Teisen Vest Borettslag

Sigrid Skeie Tjensvoll /s/ Jeanette Engeset /s/ Mads Kristoffer B Michalsen /s/  
Runar Sender /s/ Nana Smith /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sigrid Skeie Tjensvoll	Agmund Bolts Vei 15
Nestleder	Jeanette Engeset	Agmund Bolts Vei 10
Styremedlem	Mads Kristoffer B Michalsen	Kobberslagerveien 4 B
Styremedlem	Runar Sender	Agmund Bolts Vei 51
Styremedlem	Nana Smith	Selma Ellefsens Vei 3 K
Varamedlem	Elisabeth Berdinessen	Agmund Bolts Vei 39
Varamedlem	Mariken Lauvstad	Agmund Bolts Vei 43 H0

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Sigrid Skeie Tjensvoll Agmund Bolts Vei 15

##### Varadelegert

Jeanette Engeset Agmund Bolts Vei 10

#### Valgkomiteen

Henrik Bast	Agmund Bolts Vei 9
Laila Knudsen	Agmund Bolts Vei 32
Pia Charlotte Ribsskog	Agmund Bolts Vei 17
Pål Torsgård	Agmund Bolts Vei 11

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

#### Generelle opplysninger om Teisen Vest Borettslag

Borettslaget består av 469 andelseiligheter. I tillegg kommer 4 tjenesteiligheter.

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

Adresse: Agmund Bolts Vei 1-51 og 2-64

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 132-71, 138-52, 62

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 65565 m<sup>2</sup>.

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. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 18 597 431,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak el-bil lading.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil og leieinntekter barnehage.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 14 513 776,-.

Dette er lavere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 770 022,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 12 072 953,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 949 000,- til drift/vedlikehold av borettslaget i 2022. En av de største kostnadene i 2022 er etablering av nytt velferdsrom.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 90 000,- i energikostnader sammenlignet med 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 50 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisen Vest Borettslag.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Vest Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### Grunnlag for konklusjonen

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

---

### Øvrig informasjon

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

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Teisen Vest Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 24. Mars 2022  
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.

	<b>DISPONIBLE MIDLER</b>				
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 548 909</b>	<b>6 261 348</b>	<b>10 548 909</b>	<b>12 072 953</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 770 022	3 728 101	2 301 500	884 500
Tilbakeføring av avskrivning	17	281 612	265 443	234 000	266 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-229 338	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-241 500	-51 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	91 960 735	6 417 952	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-96 054 937	-6 072 185	-3 890 000	-4 207 000
Kapitalutvidelse ny andel	26	3 032 850	0	0	0
Avgang+korrigerig	26	3 300	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	21	1 300	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 524 044</b>	<b>4 287 561</b>	<b>-1 354 500</b>	<b>-3 056 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>12 072 953</b>	<b>10 548 909</b>	<b>9 194 409</b>	<b>9 016 453</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		13 206 894	11 181 342		
Kortsiktig gjeld		-1 133 941	-632 433		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>12 072 953</b>	<b>10 548 909</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 314 329	17 706 004	18 411 000	19 222 000
Andre inntekter	3	283 102	364 361	70 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 597 431</b>	<b>18 070 365</b>	<b>18 481 000</b>	<b>19 292 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 433 340	-1 358 992	-1 471 000	-1 471 000
Styrehonorar	5	-460 000	-450 000	-460 000	-460 000
Avskrivninger	17	-281 612	-265 443	-234 000	-266 000
Revisjonshonorar	6	-17 575	-15 545	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-5 000	-4 000	-6 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-326 920	-320 510	-327 000	-335 000
Konsulenthonorar	7	-49 309	-49 073	-210 000	-110 000
Kontingenter		-93 600	-93 600	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-3 464 371	-2 181 986	-4 264 000	-5 949 000
Forsikringer		-1 267 456	-938 802	-970 000	-1 318 000
Kommunale avgifter	9	-2 924 579	-2 850 559	-2 890 000	-3 004 000
Vaskeri	10	-160 030	-50 711	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-395 465	-218 586	-240 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 000 837	-1 883 230	-1 915 000	-2 080 000
Andre driftskostnader	11	-1 633 682	-1 867 380	-1 670 500	-1 740 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 513 776</b>	<b>-12 548 416</b>	<b>-14 816 500</b>	<b>-17 247 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 083 655</b>	<b>5 521 949</b>	<b>3 664 500</b>	<b>2 044 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 395	22 504	0	10 000
Finanskostnader	13	-1 332 028	-1 816 352	-1 363 000	-1 170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 313 633</b>	<b>-1 793 848</b>	<b>-1 363 000</b>	<b>-1 160 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 770 022</b>	<b>3 728 101</b>	<b>2 301 500</b>	<b>884 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 770 022	3 728 101		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	43 395 566	43 395 566
Rehabilitering	15	229 338	0
Tomt		2 751 320	2 751 320
Leiligheter/lokaler	16	558 000	558 000
Andre varige driftsmidler	17	441 362	481 474
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 375 586</b>	<b>47 186 360</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		37 546	152 251
Forskuddsbetalte kostnader		1 268 425	1 102 822
Andre kortsiktige fordringer	18	26 646	0
Driftskonto OBOS-banken		3 718 422	1 803 014
Driftskonto OBOS-banken II		22 264	15 541
Skattetrekkskonto OBOS-banken		49 125	41 643
Sparekonto OBOS-banken		8 084 467	8 066 072
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>13 206 894</b>	<b>11 181 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 582 480</b>	<b>58 367 702</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 468 * 100		46 800	46 800
Annen innskutt egenkapital	26	3 036 150	0
Udekket tap	19	-37 337 178	-40 107 200
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-34 254 228</b>	<b>-40 060 400</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	91 626 967	95 721 169
Borettsinnskudd	21	2 061 800	2 060 500
Annen langsiktig gjeld	22	14 000	14 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>93 702 767</b>	<b>97 795 669</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		821 496	326 743



13

Teisen Vest Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	23	98 705	87 914
Påløpte renter		47 320	12 690
Påløpte avdrag		0	6 281
Annen kortsiktig gjeld	24	166 419	198 804
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 133 941</b>	<b>632 433</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 582 480</b>	<b>58 367 702</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	25	102 061 800	102 083 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Teisen Vest Borettslag

Sigrid Skeie Tjensvoll /s/      Mads Kristoffer B Michalsen /s/      Runar Sender /s/

Nana Smith /s/      Jeanette Engeset /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	17 361 949
Leie	402 192
Parkering	286 050
Forretningslokale	217 972
El-bil	152 400
Parkering m/strøm	105 300
Strøm fryseboks	7 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 533 363</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-84 934
Forretningslokale	-82 250
Leie	-22 000
Parkering	-12 750
El-bil	-9 300
Parkering m/strøm	-5 100
Tilbakebetalt parkering	-2 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 314 329</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	300
Utleie I.80240	1 549
Egenandel	10 000
El-bil	254 794
Administrasjon	322
Tomteleie 2021, Teisen Vest Garasjeselskapet	30 210
Snørydding, Teisen Vest Garasjeselskapet	5 000
Strøm, Teisen Vest Garasjeselskapet	1 681
Nøkler	3 020
For mye innbetalt des.20 og jan.21	300
Salg av rulle og tørketrommel	8 000
Skilt	4 500
Utleie	4 400
Kreditert leie 2020, Teisen Vest Barnehage	-121 901
Etterfakturert leie 2018-2020, Teisen Vest Barnehage	80 927
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>283 102</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-918 084
Overtid	-80 792



Påløpte feriepenger	-131 473
Fri bolig	-46 440
Naturalytelser speilkonto	46 440
Arbeidsgiveravgift	-236 326
Pensjonskostnader innskudd	-22 756
AFP-pensjon	-14 982
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-4 879
Bedriftshelsetjeneste	-9 808
Arbeidsklær	-13 474
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 433 340</b>

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 2020/2021, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 284, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 575.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 309
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 309</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 469 233
Drift/vedlikehold VVS	-12 348
Drift/vedlikehold elektro	-195 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-391 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 601
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-266 166
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 140
Kostnader leiligheter, lokaler	-430
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 464 371</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 736 418
Feieavgift	-99 608
Renovasjonsavgift	-1 088 553
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 924 579</b>

**NOTE: 10****VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Elektrisk energi	-160 030
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-160 030</b>

**SUM VASKERI****-160 030****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-136 616
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 173
Verktøy og redskaper	-1 380
Driftsmateriell	-25 396
Lyspærer og sikringer	-2 296
Vakthold	-392 292
Renhold ved firmaer	-774 142
Snørydding	-36 813
Andre fremmede tjenester	-65 819
Kontor- og datarekvisita	-357
Trykksaker	-8 986
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 284
Andre kontorkostnader	-8 470
Telefon, annet	-9 849
Porto	-18 314
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 290
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-55 287
Bank- og kortgebyr	-3 033
Velferdskostnader	-17 888
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 633 682</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 395
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 395</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-116 821
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-50 694
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 826
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-51 405
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 081 832
Andre rentekostnader	-450
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 332 028</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1955	19 789 000
Oppskrevet 1972	1 526 320
Tilgang 2000	265 680
Tilgang 1991	21 814 566
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 395 566</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.132/bnr.71, 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**

Arkitekthonorar	72 703
Hovedentreprenør I	156 635
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>229 338</b>

**NOTE: 16****LEILIGHETER**

Lokale nr.30002	8 000
Tilgang 2003	
Leiligheter	550 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>558 000</b>

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**

Datautstyr		
Tilgang 2003	33 430	
Avskrevet tidligere	-33 429	
Avskrevet i år	-1	0
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	20 200	



18

Teisen Vest Borettslag

Avskrevet tidligere	-20 199	
Avskrevet i år	-1	0
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2008	252 875	
Avskrevet tidligere	-252 874	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 1993	21 145	
Avskrevet tidligere	-21 144	
Avskrevet i år	-1	0
PC med printer		
Tilgang 1997	15 252	
Avskrevet tidligere	-15 251	
Avskrevet i år	-1	0
Plog til traktor		
Tilgang 2008	60 406	
Avskrevet tidligere	-60 405	1
Sandstrøer		
Tilgang 2008	47 304	
Avskrevet tidligere	-47 303	1
Sandsilo		
Kostpris	97 363	
Avskrevet tidligere	-97 362	1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	112 375	
Avskrevet tidligere	-112 374	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2008	967 579	
Avskrevet tidligere	-967 578	1
Vanntank		
Tilgang 2008	123 930	
Avskrevet tidligere	-123 929	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2019	33 750	
Avskrevet tidligere	-13 500	
Avskrevet i år	-6 750	13 500
Garasjeanlegg		



Tilgang 2005	8 500	
Avskrevet i år	-8 499	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	719 625	
Tilgang 2020	51 750	
Tilgang 2021	241 500	
Avskrevet tidligere	-318 662	
Avskrevet i år	-266 359	
		427 854
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>441 362</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>-281 612</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil	26 646
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 646</b>

**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. 31.12.21 var 1,30 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-91 447 279	
Nedbetalt tidligere	6 000 275	
Nedbetalt i år	85 447 004	

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-91 960 735	
Nedbetalt i år	333 768	

**-91 626 967**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



20

Teisen Vest Borettslag

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	67 305
Nedbetalt i år	3 932 695

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,30 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-2 417 952
Nedbetalt tidligere	62 098
Nedbetalt i år	2 355 854

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	14 384
Nedbetalt i år	3 985 616

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-91 626 967****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTSINNSKUDD****-2 061 800****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-14 000
----------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-14 000****NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-49 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 580

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-98 705****NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-131 473
Tomteleie 2022, Teisen Vest Garasjeselskap	-31 590
Handelsbanken	-3 356

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-166 419**

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 061 800
Pantelån	91 626 967
<b>TOTALT</b>	<b>93 688 767</b>

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

Bygninger	43 395 566
Tomt	2 751 320
<b>TOTALT</b>	<b>46 146 886</b>

**NOTE: 26****ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Avgang Andel 468	3 400
Korrigerings innskudd	-100
Kapitalutvidelse ny andel (salg tjenesteleilighet)	3 032 850
<b>SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL</b>	<b>3 036 150</b>



## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

### A) Årsrapport og regnskap for 2021

**Forslag til vedtak:** Styrets årsrapport, årsresultatregnskapet og balansen for 2021 ble gjennomgått og godkjent av generalforsamlingen.

### B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Forslag til vedtak:** Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

## 3. GODTGJØRELSER

### A) Styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2021/2022 foreslås satt til kr 460 000.

### B) Andre godtgjørelser

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til den sittende valgkomiteen for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 5 000.



## 4. Innkomne forslag

### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

#### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



**B) Palmgren 1 - Sak om reklamasjon m.m. i forbindelse med utskiftning av vinduer gjort av Palmgren AS i 2018.**

<b>Forslagsstiller:</b>	Maja Solomonović <i>sammen med</i> Pernille B. Dahl Cathrine Skjolden Morten Aleksander Nilsen Åshild Heggen Alexandra Staiano Espen Visnes Hermansen Tonje Skjelbred Førre Stephan Kvebæk Marita Lundsten Anne Lise Johansen Tom Ruben Holberg Dorthe Aske Martin Nørgård-Solum Dag Are Steenhoff Hov m.fl.
-------------------------	--

<b>Adresse:</b>	Agmund Bolts vei 35
-----------------	---------------------

<b>Telefon:</b>	91387048
-----------------	----------

<b>E-post:</b>	majasolomonovic@gmail.com
----------------	---------------------------

<b>Sakstittel:</b> <i>(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)</i>	Palmgren 1 - Sak om reklamasjon m.m. i forbindelse med utskiftning av vinduer gjort av Palmgren AS i 2018
--	---

<b>Saksfremstilling:</b> <i>(Tips: Gi her en presentasjon og ppsumming av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)</i>	<p>Saken omhandler flere andelseieres misnøye med vindusutskiftninga utført av Palmgren, og at flere av oss etter kontakt med styret gikk sammen om en takstmann som undersøkte leilighetene – dette etter at styret selv ikke ønsket å opprette sak på våre vegne. Styret har allerede informert om at de vil kunne ta saken videre dersom det viser seg å være tydelige mangler.</p> <p>-----</p> <p>I forbindelse med at alle enheter i borettslaget fikk skiftet ut vinduer og balkongdører har altså flere opplevd trekk fra lister rundt vinduer og balkongdører i leilighetene og generelt kaldere innelima.</p> <p>Vi som er listet her (med flere) gikk sammen om å få inn en ekstern, uavhengig faglig tredjepart (takstmann) for å sjekke tilstanden og kvaliteten på arbeidet som ble utført, noe vi foreløpig selv betaler for. Takstmann har gitt preliminær bekreftelse på at de leilighetene som ble undersøkt uten tvil har mye luftlekkasje og kulde rundt vinduene i tillegg til at det ble målt en del fukt. Dette er i stor grad</p>
---	---

	<p>pga. mangel på vindsperre/vindteip som er standard ved utføring av slikt arbeid. I skrivende stund avventer vi fortsatt ferdig rapport på funnene som ble gjort. Resultatene vil bli tilgjengelige for saken og gjennomgått av de som gikk sammen for å få utarbeidet denne rapporten.</p> <p>Vi som er listet her vil at generalforsamlingen skal ta opp hvordan saken skal føres videre, hvordan gangen i reklamasjon mot Palmgren skal foregå - med en konkret tidsplan for utbedringene.</p> <p>I forlengelse av denne spesifikke saken vil vi at det skal stemmes over hvordan framtidige arbeider i borettslaget <u>bør</u> foregå i saken vi kaller «Palmgren 2»; med fast rutine om eksterne evalueringer i etterkant av arbeider initiert av styret for å unngå slike saker på nytt. I tillegg til en rutine med eksternt ettersyn vil spørreundersøkelser til alle beboere i etterkant av arbeider også bidra til tydeligere bilde av hvor godt et arbeid har blitt utført.</p> <p>Vi ønsker åpenhet om denne saken, og mener at alle beboere bør bli informert. Vi antar at dette også vil gjelde flere boenheter i Teisen Vest og ønsker derfor å belyse saken for alle.</p>
--	---

<p><b>Forslag til vedtak:</b>  <i>(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket? Hvilke konsekvenser vil det få for borettslaget? Hvilke motargumenter bør man eventuelt ta høyde for i vedtaket? Vil vedtaket ha påvirkning på økonomien i borettslaget?)</i></p>	<p><b>Vi ber om at det stemmes separat over <u>hvert</u> av følgende forslag i forbindelse med saken:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Styret for Teisen Vest borettslag fører felles sak på vegne av borettslagets beboere med det formål å få utbedret de mangler og feil som eksisterer etter Palmgren AS sitt arbeid i 2018, med en konkret tidsplan. Styret skal også sørge for at den økonomiske byrden ved utbedringene ikke tilfaller den enkelte beboer/andelseier eller borettslaget, men på firmaet vi fører reklamasjon mot.</li> <li>2. Borettslaget skal jobbe overfor Palmgren for at det økonomiske tapet som dekkes også inkluderer en form for kompensasjon for den høyere strømmregninga i perioden etter utskiftning av vinduene og til nå, siden det uten tvil har bidratt til kaldere leiligheter og høyere strømkostnader.</li> </ol>
<p><b>Styrets innstilling/ forslag til vedtak:</b></p>	<p>Styret avventer rapport fra takstmann, dersom det visere seg at det foreligger avvik i tilstandsgrad 2 og 3, tar styret over saksbehandling og vil gå til reklamasjonssak mot Palmgren.</p>



C) Palmgren 2 - Hvordan framtidige prosjekter borettslaget står for bør håndteres

Forslagsstiller:	Maja Solomonovic <i>sammen med</i> Pernille B. Dahl Cathrine Skjolden Morten Aleksander Nilsen Åshild Heggen Alexandra Staiano Espen Visnes Hermansen Tonje Skjelbred Førre Stephan Kvebæk Marita Lundsten Anne Lise Johansen Tom Ruben Holberg Dorthe Aske Martin Nørgård-Solum Dag Are Steenhoff Hov m.fl.
------------------	--

Adresse:	Agmund Bolts vei 35
----------	---------------------

Telefon:	91387048
----------	----------

E-post:	majasolomonovic@gmail.com
---------	---------------------------

Sakstittel: <i>(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)</i>	Palmgren 2 - Hvordan framtidige prosjekter borettslaget står for bør håndteres
---	--

Saksfremstilling: <i>(Tips: Gi her en presentasjon og ppsummering av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)</i>	Denne saken kan sees i forlengelse av saken om Palmgrens ikke-tilfredsstillende arbeid på vinduer og balkongdører i borettslaget i 2018.  I forlengelse av denne spesifikke saken vil vi at det skal stemmes over hvordan framtidige arbeider i borettslaget <u>bør</u> foregå i saken vi kaller «Palmgren 2»; med fast rutine om eksterne evalueringer i etterkant av arbeider initiert av styret for å unngå slike saker på nytt.
--	---



<p>Forslag til vedtak: <i>(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket? Hvilke konsekvenser vil det få for borettslaget? Hvilke motargumenter bør man eventuelt ta høyde for i vedtaket? Vil vedtaket ha påvirkning på økonomien i borettslaget?)</i></p>	<p><b>Åpent brev til styret med oppfordringer om hvordan framtidige prosjekter Teisen Vest borettslag står for bør håndteres</b></p> <p>Med våre erfaringer fra Palmgrens mangler i arbeidene har vi tenkt på hvordan vi ønsker at ting skal håndteres framtidig i andre prosjekter, for å lære av dette.</p> <p>Vi ønsker at rutinen rundt slutfasen av Teisen Vests prosjekter og utbedringer felles i borettslaget, altså slutføringen, skal inneholde en skikkelig evaluering. Dette har vi savnet, da vi til slutt måtte kontakte en uavhengig takstmann selv for å få evaluert våre leiligheter. Det virker mye mer fornuftig om dette skjer på styrenivå.</p> <p>Vi vil derfor sterkt oppfordre styret til å ha en fast rutine rundt evaluering av utførte arbeider i form av hyring av uavhengig tredjepart (altså ikke fagperson fra firmaet som har gjort jobben, men noen utenfra) til å evaluere arbeidene. Dette kan for eksempel være en takstmann. På den måten kan vi sikre at kvalitet og arbeid utført er i tråd med gjeldende standarder og borettslagets forventninger. Vi ønsker at borettslagets beboere skal ivaretas på best mulig måte slik at ikke-tilfredsstillende arbeider oppdages raskt.</p> <p>Et mer detaljert forslag til slike evalueringsrutiner kan styret utarbeide og vise fram til neste generalforsamling eller før, og bør være et viktig siste ledd i borettslagets prosjektarbeider.</p> <p>En tilleggsrutine kan være enkle spørreundersøkelser sendt ut til beboere i etterkant av utbedringer/prosjekter, om deres opplevelse av resultatet.</p> <p>Vi ønsker også at Teisen Vest borettslag har som mål en holdning om at vi skal unngå firmaer som er uklare på arbeideres vilkår og kan mistenkes for å bedrive sosial dumping. Vi vet ikke 100% sikkert på om Palmgren er et slikt firma, men har opplevd at arbeiderne i leilighetene ikke kunne noe norsk og svært begrenset engelsk. Samtidig ble det jobbet i hui og hast, noe som fikk flere til å lure på om de jobbet på akkord. Tidligere arbeid med f.eks. vedovn (før vindusarbeidene) fikk flere tydelig inntrykk av at de som monterte disse "lærte underveis" og hadde liten erfaring/faglig tyngde. Mangel på språkkunnskaper og eventuell akkord-jobbing kan gå hånd i hånd med arbeideres vilkår, da språkmangler også kan spille inn på hvorvidt arbeiderne kjenner sine rettigheter mht lønn, pauser og arbeidsforhold.</p>
<p><b>Styrets innstilling/ forslag til vedtak:</b></p>	<p>Styret ser innspillet velkomment, og vil ta det med i videre arbeidet.</p>

**D) Vinduer/verandadør - Palmgren**

<b>Forslagsstiller:</b>	Tom Ruben Holberg
<b>Adresse:</b>	Agmund bolts vei 42
<b>Telefon:</b>	90506091
<b>E-post:</b>	Tomrubenholberg@hotmail.com
<b>Sakstittel:</b> <i>(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)</i>	Vinduer/verandadør - Palmgren
<b>Saksfremstilling:</b> <i>(Tips: Gi her en presentasjon og ppsumming av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)</i>	Slurvete/dårlig arbeid som ikke gjenspeiler kravene til Tek17.  Stikkord : Luftlekasje/fuktskader.  Taksmann har blitt leid inn for å dokumentere saken. Rapport/dokumentasjon vil komme.
<b>Forslag til vedtak:</b> <i>(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket? økonomien i borettslaget?)</i>	Styret må se alvorligheten i saken når så mange er berørt. Styret må ta ansvar å sjekke om vinduene i oppgangene er utført etter Tek17 standard. Styret har bestilt arbeidene utført. Styret må derfor ta evt reklamasjoner videre for å få en oversikt over omfanget av problemet. Dette gjelder bygningsmasse på eiendommen å er en sak for styret, ikke hver enkelt beboer.
<b>Styrets innstilling/ forslag til vedtak:</b>	Styret avventer rapport fra taksmann, dersom det visere seg at det foreligger avvik i tilstandsgrad 2 og 3, tar styret over saksbehandling og vil gå til reklamasjonssak mot Palmgren.



## E) Stor trekk i leiligheter etter utskifting av vinduer i år 2018.

Forslagsstiller: Anne Lise Johansen

Det er stor misnøye og frustrasjon blant beboere som opplever kalde leiligheter etter utskifting av vinduene. Jeg for min del har hatt en fra Palmgren her 2 ganger som målte at det var stor kulde ved måling langs gulv og vegger, men ingenting ble tatt tak i.

Vi er nå en gruppe(ca 30 stk) beboere som har tatt kontakt med en takstmann som har tatt stikkprøver i noen av leilighetene. Han fant ut at det ikke var satt inn vindsperrer i vinduene og da kommer trekken inn. Han vil sende oss full rapport på vurderingene som er tatt.

Disse problemene vil vi ha rettet på så fort som mulig før neste kuldeperiode setter inn.

Det har blitt dyr strøm og jeg har aldri brukt så mye strøm som nå og det er pga stor trekk fra vinduene.

Det er ikke bare vi i gruppen som opplever trekk, så dette er nok noe som ikke er blitt gjort i noen av leilighetene.

Er nok viktig å sende ut spørreundersøkelser til alle beboere for å kartlegge problemet i leilighetene.

Forslag til vedtak: Jeg vil at styret skal gå til sak til Palmgren og få dette rettet opp snarest mulig.

Styrets innstilling:

Styret avventer rapport fra takstmann, dersom det visere seg at det foreligger avvik i tilstandsgrad 2 og 3, tar styret over saksbehandling og vil gå til reklamasjonssak mot Palmgren.



F) Inngjerdet hundegård for borettslagets hundeeiere og deres hunder

Forslagsstiller:	Maja Solomonovic
Adresse:	Agmund Bolts vei 35
Telefon:	91387048
E-post:	majasolomonovic@gmail.com
Sakstittel: <i>(Tips: Gi saken ditt et navn som gjenspeiler saken)</i>	Inngjerdet hundegård for borettslagets hundeeiere og deres hunder

Saksfremstilling: <i>(Tips: Gi her en presentasjon og oppsummering av hva saken går ut på. Inkluder faktabasert bakrunnsinformasjon når dette er tilgjengelig, problemstillinger, hvorfor mener man at anbefalt vedtak er riktig beslutning osv)</i>	<p>Vi er mange hundeeiere ved Teisen Vest borettslag, som gjerne skulle hatt muligheten til å slippe hundene for lettere lek sammen. Hunder er sosiale dyr og dette vil bidra til mer fornøyde dyr. Hunder bjeffer mer når de er lenger unna hverandre i hvert sitt bånd og ikke får hilst ordentlig. Det pleier ikke å være mer bråk i slike hundeparker enn om alle hundene var i bånd.</p> <p>Samtidig vil vi eiere gjerne følge reglene om båndtvang og har derfor lenge fablet om et inngjerdet område hos oss. Vi har for eksempel et stort område bak «bananblokka», men vi har også forstått at enkelte beboere som har vindu der har vært redde for bråk fra hundene. Nå er det slik at hundene treffes bak der fra før, så stor forskjell i lydnivå ville det ikke vært.</p> <p>Hundene våre er her allerede, vi ønsker bare en mulighet til strukturert bidrag til trivsel også for oss.</p> <p>Jeg ønsker med dette at styret skal ta seg tid til å kna denne saken litt, se på hvilke muligheter som finnes som de så kan presentere for oss. Enkelte som ikke er vant til hund kan ha vært skeptiske til dette forslaget før, derfor tenker jeg at det er viktig at styret undersøker spørsmålet grundig for å kunne se på hva som finnes av løsninger som vil være tilfredsstillende hva gjelder trivsel og godt miljø for alle i borettslaget.</p> <p>Mulighetene er for eksempel disse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Noe av området bak bananblokka tett opp mot støyskjermen kan avgrensnes med gjerde. Jeg tenker at det er viktig at gjerdet er i tilfredsstillende avstand fra selv blokka og vinduene og at ikke det hele bakre området går til dette slik at baksida også kan brukes av solbadere og barn som leker osv. Hvor stor avstand som trengs, vil styret måtte undersøke.</li></ul> <p>eller</p>
---	---



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Noe av området mellom den store containeren (mot Teisenkrysset busstopp) og grassletta v/øverste parkering med MC-parkeringer kan gjerdes inn, også tett inntil støyskjermen. Dette området har ikke vinduer nær seg, men parkeringsplass, noe som jeg tenker er mye mindre forstyrrende. Denne grassletta brukes også i mye mindre grad til solbading og er mindre ettertraktet av andre brukere.</li><li>- Inngjerdinga er høy nok slik at man ikke skal kunne klatre over og porten kan kobles til våre låsebrikker slik at kun de som bor i borettslaget kan låse seg inn i porten og bruke hundegården. Slik vil man hindre utenforstående.</li><li>- Portens låsesystem kan ha begrensning på klokkeslett for å kunne låse seg inn. Vi ønsker å unngå at folk er der sent på natt eller for tidlig på en søndag. Porten bør undersøkes opp mot andre hundegårder for å se hva som er anbefalt slik at andre hunder ikke kommer seg ut når en ny kommer inn.</li><li>- Det kan være tydelig skilting med regelverk for bruk av hundepark, f.eks. tidspunkt for bruk (9.00-20.00), eiernes ansvar for å påse at ens hunder ikke er farlig for andre, eiernes ansvar for å plukke opp etter hunden, eiernes ansvar om å være inne i hundegården sammen med hunden sin og aldri la den være alene, maks antall hunder av gangen osv.</li><li>- Hvor sjenerende en hundegård er i lydnivå kan avhenge av hvor mange hunder som får være inne samtidig. Reguleres dette vil også lydnivået kunne reguleres.</li><li>- Økonomisk kan dette dekkes av borettslaget samlet. Borettslaget har tidligere dekket de mange lekeplassene vi har selv om ikke alle bruker dem, og man har derfor et lite håp om at dette kan sees på som et felles gode.</li></ul> <p>eller</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Økonomisk kan dette dekkes av alle hundeeiere i borettslaget (og da kan i første omgang f.eks. kun disse få låsebrikke til porten)</li></ul>
--	---

<p>Forslag til vedtak: <i>(Tips: Hva skal generalforsamlingen ta stilling til og hva skal generalforsamlingen bestemme gjennom vedtaket? Hvilke konsekvenser vil det få for</i></p>	<p>Jeg ønsker at generalforsamlinga skal ta stilling til følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- At Teisen Vest sitt styre skal ta på seg saken med å utrede mulighetene for en hundepark, med eksempelvis punktene listet i saksframstillinga. De skal se på det økonomiske aspektet ved inngjerding, hvor sjenerende det eventuelt vil være i det ene eller andre området av borettslaget, låsesystem-mulighetene på port o.l. og kartlegge behovet gjennom spørreundersøkelse ut til beboerne. Det er viktig at en slik utredning ikke kun skal bygges på synsing, men være en skikkelig vurdering som kan framlegges ved neste generalforsamling eller tidligere.</li></ul>
---	---



<b>Styrets innstilling/ forslag til vedtak:</b>	På tidligere årsmøte har det blitt spilt tilbake til beboere som ønsker dette, at de bør jobber frem et mer konkret forslag inkl kostnadsestimat. Styret mener fortsatt dette, og ønsker ikke å prioritere dette arbeidet på bekostning av andre oppgaver styret har. Styret støtter ikke forslaget.
---	--

## G) Innglassering av balkonger

Forslagsstiller: Torodd Rønning, Agmund Bolts vei 16

Balkongene ble bytte i 1989/90 og er i dag åpne (utfra det jeg kan se er det kun de mot ring 3 som er innglassert).

Ønsker at styret ser på innglassering av alle balkonger.

Forslag til vedtak: Ønsker innglassering av balkong da det er mer lunt og kan benyttes på en helt annen måte, man kan unngå en del støy for de som er nærliggende bilveier.

Styrets innstilling:

Det har tidligere vært utredet omkostninger av innglassing av balkonger. Slik balkongen er i dag, vil de ikke tåle vekten av innglassing, og det vil kreve en større ombygging. Dersom dette skal gjøres vil det innebære ny låneopptagelse og økte felleskostnader. Styret stiller seg imot forslaget.

## H) MC Parkering

Forslagsstiller: Torodd Rønning, Agmund Bolts vei 16

Ønsker omdisponering av flere parkeringsplasser til MC-parkering (mye mopeder)

I 2021 ble 1 plass omgjort, ønsker at styret godkjenner og kan omdisponere 1 plass til ved behov i 2022.

Forslag til vedtak: Åpne for omdisponering av 1 parkeringsplass til MC-parkering.

Styrets innstilling:

Per nå er ikke plassen som er opprettet for MC utleid. Styret ønsker ikke å omgjøre flere parkeringsplasser før det er større etterspørsel. Styret støtter ikke forslaget.



## I) Enøk-tiltak

Forslagsstiller: Torodd Rønning, Agmund Bolts vei 16

Strømmen per dags dato er veldig dyr, denne blir nok dyrere fremover. Det kan være en fordel om styret ser på muligheter for solcellepaneler på tak, oppsamling av strøm, varmepumper på veranda (felles innkjøp m.m)

Solceller kan benyttes til f.eks: Fellesarealer, Elbil ladere, vifter m.m

Varmepumper er til gode for beboerne, man får et mye bedre inn klima og det vil bli benyttet mindre vedfyring.

Enova har flere fine støtte-ordninger vi burde benytte oss av.

Forslag til vedtak: Ønsker man begynner å se på forskjellige enøk tiltak

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget til vedtak.

## J) Lys i oppganger og bod-områder

Forslagsstiller: Torodd Rønning, Agmund Bolts vei 16

Ønsker at styret/vaktmester/elektriker ser på ny type sensor i oppgangene, slik at lyset slår seg på når man beveger seg – ikke når det blir mørkt ute.

Ønsker at man setter opp sensor for lys i boder, slik at lyset slår seg på når man beveger seg i området.

I tillegg er det en fordel om lamper/pærer blir byttet med LED når de går i stykker.

Forslag til vedtak: Bytte/oppkobling av sensorer og bytte av lys

Styrets innstilling:

Styret går imot dette forslaget, da det er planlagt oppussing av oppgangene hvor bytte til LED lys med sensor inngår. Når det gjelder lys i boder (loft/kjeller) vil dette gjøres fortløpende.

**K) Brannstige i leilighet**

Forslagsstiller: Anne Lise Johansen, Agmund Bolts vei 29

Hei

Jeg foreslår at det blir innkjøpt en brannstige til leilighetene, ihvertfall fra etg 2 til 4 etg.

Hvis det oppstår brann kan det være en fin forsikring å komme seg ut selv.

Vi har rømningsvei fra hovedinngang og gjennom loft, men det kan jo oppstå

situasjoner da det kan by på problemer med evakuering fra oppgangen,

Håper dette kan bli tatt opp på generalforsamlingen!

Trygghet for beboere å ha en fluktmulighet i tilfelle brann.

Forslag til vedtak: Anskaffelse av brannstiger el.l til leilighetene

Styrets innstilling:

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

**L) Aktiv medlemsdemokrati i Teisen Vest borettslag (TVB)**

Forslagsstiller: Ørvar Sigfusson, Agmund Bolts vei 27

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

Teisen Vest borettslag søker seg til 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 forslag at vaskerommet fjernes, mange ganger om. Det har

vært påpekt at det er hushold/familier som bruker det og trenger det akutt. Teisen

Vest styret har gjennomført en del oppgraderinger som er tvilsomme i kvalitet. Teisen

Vest styret viser ikke interesse å rette på feil i gjennomførte oppgraderinger. Teisen

Vest styret viser seg arrogant.....

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

**Forklaring:** 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 sine ønsker og

påpeking. Det er mangel på vilje og interesse for medlemmers beste. OBOS i Oslo har vist

seg å ha stør mangel med medlemmers demokrati i praksis.

**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.*

Styrets innstilling:  
Styret støtter ikke forslaget.

## **M) Avikling av Teisen Vest som borettslag**

Forslagsstiller: Ørvar Sigfusson, Agmund Bolts vei 27

**Saksfremstilling:** 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 medbestemmelses rett 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.

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.

**Forklaring:** Alle boligene bli private boliger og 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. Boligeiere slipper skyhøye månedskostnader som blir alt høyere med hva styret vil gjør av oppgraderinger som jamvel treng ikke 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!!

**Forslag til vedtak:** Teisen Vest avvikles som borettslag og alle boliger blir privat eide boliger som unnslipper regelverk om boligsameie.

Styrets innstilling:  
Styret støtter ikke forslaget.



## N) Etablere tuftepark

På ordinær Generalforsamling 01.06.21 ble det vedtatt å etablere tuftepark i borettslaget. Da dette vil innebære endring av borettslagets tomt/ omdisponere bruken av fellesarealer så må dette vedtas av Generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Tilbudene som er kommet inn tar utgangspunkt i at man plasserer Tufteparken i tilhørighet til grillplassen ved ABV 30.

### Styrets innstilling:

Grunnet prosjektets kostnad/omdisponere fellesareal ønsker styret at Generalforsamlingen først stemmer over om det fortsatt skal etableres tuftepark. Styret ønsker ikke at det etableres tuftepark da dette innebærer omdisponering av fellesarealer og at vi har flere andre dyre prosjekter gående. Dersom dette blir vedtatt ønsker styret at det voteres over fire alternativ:

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen samtykker til å omdisponere fellesareal for å lage tuftepark.

Dersom forslag over vedtatt stemmer vi over disse 4 forslagene:

- 1: Tilbud 1 etableres
- 2: Tilbud 2 etableres
- 3: Tilbud 3 etableres
- 4: Tilbud 4 etableres

Ved vedtak om etablering av et av de eksisterende tilbudene ber styret om fullmakt til å innhente nytt oppdatert pristilbud fra valgte leverandør og etablere tuftepark ved ABV 30 etter gjeldene vilkår.

Vi har mottatt 4 tilbud:

De inneholder små og store konstruksjoner. Disse vil bli presentert på generalforsamling med bilder av de forskjellige løsningene.

Tilbud	Leverandør	Prisoverslag
1	SØVE	NOK 281.242,- ink. mva
2	SØVE	NOK 487.244,- ink. mva
3	KENGURO PRO	NOK 582.808,- ink. mva.
4	TRENINGSPARK 1	NOK 294 387,- ink. mva.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Mads Kristoffer Michalsen      Agmund Bolts vei 51

Torodd Rønning                      Agmund Bolts vei 16

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Marit Haslie                          Agmund Bolts vei 4

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Sigrid Skeie Tjensvoll              Agmund Bolts vei 15

Nana Smith                              Selma Ellefsens vei 3K

**A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Mariken Lauvstad                  Agmund Bolts vei 43

2. Maja Solomonovic                  Agmund Bolts vei 35

**B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Sigrid Skeie Tjensvoll

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Mads Kristoffer Michalsen

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Laila Knudsen                          Agmund Bolts vei 32

Pia Charlotte Ribsskog              Agmund Bolts vei 17

Henrik Bast                              Agmund Bolts vei 9

I valgkomiteen for Teisen Vest Borettslag 16.02.2022  
Pål Torsgård/s/ Laila Knudsen /s/ Pia Charlotte Ribsskog /s/ Henrik Bast /s/

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid 2021/22**

I 2021 har styret avholdt 17 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 lufteventiler. Det er anbefalt å holde alle ventilene åpne for å hindre mugg og fuktighet i leiligheten.

Begge disse sakene har styret minne 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 bla.a lufteventiler er gjemt bak bla.a ny kjøkkeninnredning eller panel på soverom.

### **Bomiljø**

De siste årene har vi vært gjennom en koronapandemi som har gjort at vi som beboere er tettere innpå hverandre større deler av døgnet. 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 og banking og boring til tider hvor slikt ikke er tillatt. Styret vil ikke spekulere i om dette har med pandemien og gjøre, men noterer seg at omfanget har økt. Vi har en gammel bygningsmasse, og dessverre er ikke lydisoleringen mellom leiligheten 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 vår hjemmeside vil nåværende og fremtidige beboere finne det meste av relevant beboerinformasjon og aktuelle nyheter.

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

### **Julegrantenning**

Grunnet Covid-19 restriksjoner ble det ingen tradisjonell julegrantenning i borettslaget i 2020. Heller ikke i 2021 klarte vi å gjennomføre normalt program med skolekorps for fremføring av julesanger, servering av gløgg, pepperkaker og godteriposer til barna! Dette grunnet statlige restriksjoner. Dette håper vi på i 2022.



## Komprimatorbil

Komprimatorbil Som tidligere år ble det bestilt komprimatorbil to ganger i løpet av 2021, 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 2022.

Salg av velferdsrom og tilstøtende lokaler i Agmund Bolts vei 48  
Generalforsamling ga i ekstraordinært møte i november 2020 fullmakt til styret om å gjennomføre seksjonering/opprettelse av andel og utføre salg av leilighet i Abv 48B med tilstøtende disponible rom.  
Salget ble gjennomført i februar 2021 og leiligheten ble solgt for 3.150.000,-

## Serviceavtaler

R.Bergersen; låssystemer på inngangsdører  
Smart Security; parkeringskontroll  
Securitas; vakthold  
Sten & Lund; vedlikehold av uteområder  
ØkoRent; renhold  
Elektronettverk: el-tjenester

## Status på vedtak fra tidligere generalforsamlinger

**Sak A – MC Parkering-** Parkeringsplass nr 79 er gjort om til to MC-parkeringsplasser. Prisen er kroner 75 pr. måned. Dersom du ønsker plass, kan du søke om dette på <https://vibbo.no/teisen-vest/tema/parkering>.

**Sak D – Tuftepark-** Styret har hentet inn fire tilbud fra tre forskjellige tilbydere. Grunnet kostnaden dette vil medføre for borettslaget er det valgt å fremlegge tilbudene for avstemning på generalforsamlingen 2022 før prosjektet iverksettes.

**Sak E – Refinansiering Handelsbanken.** Styret hentet inn tilbud fra flere banker, men Handelsbanken gav best tilbud og alle lån er nå samlet i Handelsbanken med en nedbetalingstid på 20 år.

**Sak F – Gjøre om vaskeri til velferdsrom.** Arbeid påstartet i januar 2022.

**Bysykelstativ:** 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.

## 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 er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 65 58 02, hvor det er installert telefonsvarer som tar imot beskjeder, eller e-post [vaktmesterteisenvest@gmail.com](mailto:vaktmesterteisenvest@gmail.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.



## 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 22 10 18 05 ved behov for assistanse.

## 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.

## 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 ++. De gamle hovednøklerne 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>

**Vaskeri** Fellesvaskeriet er i Agmund Bolts vei 14 ble stengt 1. november 2021 i påvente av ombygging til velferdsrom.

## Vektertjeneste

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

## 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@styrerommet.no](mailto:teisen-vest@styrerommet.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, meldes dette til styret.

## 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.

### **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-tv**

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](http://www.telia.no). P.g.a pandemien har ikke utskifting av hussentraler enda ikke skjedd. Dette er planlagt 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.**

### **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 adresse: [teisen-vest@styrerommet.no](mailto:teisen-vest@styrerommet.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>

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



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



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



0075 Teisen Vest Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.