



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 556 819
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEISEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 287 695	26 102 064
Sum inntekter		27 287 695	26 102 064
Kostnader			
Lønnskostnad		2 707 807	2 423 585
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		889 667	891 299
Annen driftskostnad		18 881 501	19 670 545
Sum kostnader		22 478 976	22 985 429
Driftsresultat		4 808 719	3 116 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 601	27 208
Sum finansinntekter		148 601	27 208
Annen finanskostnad		2 372 941	1 350 087
Sum finanskostnader		2 372 941	1 350 087
Netto finans		-2 224 340	-1 322 879
Resultat før skattekostnad		2 584 379	1 793 757
Årsresultat		2 584 379	1 793 757
Totalresultat		2 584 379	1 793 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 584 379	1 793 757
Sum overføringer og disponeringer		2 584 379	1 793 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 594 714	93 594 714
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 381 762	3 271 429
Sum varige driftsmidler		95 976 477	96 866 144
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		849 469	600 750
Sum finansielle anleggsmidler		849 469	600 750
Sum anleggsmidler		96 825 946	97 466 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 500	14 000
Andre fordringer		640 361	830 857
Sum fordringer		643 861	844 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 839 819	5 829 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 839 819	5 829 420
Sum omløpsmidler		6 483 680	6 674 277
SUM EIENDELER		103 309 626	104 141 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		53 700	53 700
Sum innskutt egenkapital		53 700	53 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 946 247	46 993 499
Sum opptjent egenkapital		47 946 247	46 993 499
Sum egenkapital		47 999 947	47 047 199
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 718 580	55 310 836
Øvrig langsiktig gjeld		2 618 605	2 399 455
Sum annen langsiktig gjeld		54 337 185	57 710 291
Sum langsiktig gjeld		54 337 185	57 710 291
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 187	202 352
Leverandørgjeld		419 074	507 584
Skyldige offentlige avgifter		145 091	144 437
Annen kortsiktig gjeld		193 142	160 938
Sum kortsiktig gjeld		972 494	1 015 311
Sum gjeld		55 309 679	58 725 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 309 626	105 772 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 405384

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 556 819
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEISEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 287 695	26 102 064
Sum inntekter		27 287 695	26 102 064
Kostnader			
Lønnskostnad		2 707 807	2 423 585
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		889 667	891 299
Annen driftskostnad		18 881 501	19 670 545
Sum kostnader		22 478 976	22 985 429
Driftsresultat		4 808 719	3 116 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 601	27 208
Sum finansinntekter		148 601	27 208
Annen finanskostnad		2 372 941	1 350 087
Sum finanskostnader		2 372 941	1 350 087
Netto finans		-2 224 340	-1 322 879
Resultat før skattekostnad		2 584 379	1 793 757
Årsresultat		2 584 379	1 793 757
Totalresultat		2 584 379	1 793 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 584 379	1 793 757
Sum overføringer og disponeringer		2 584 379	1 793 757



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	93 594 714	93 594 714
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2 381 762	3 271 429
---	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler	95 976 477	96 866 144
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	849 469	600 750
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	849 469	600 750
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	96 825 946	97 466 894
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	3 500	14 000
-----------------	-------	--------

Andre fordringer	640 361	830 857
------------------	---------	---------

Sum fordringer	643 861	844 857
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 839 819	5 829 420
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 839 819	5 829 420
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	6 483 680	6 674 277
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	103 309 626	104 141 171
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	53 700	53 700
Sum innskutt egenkapital	53 700	53 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	47 946 247	46 993 499
Sum opptjent egenkapital	47 946 247	46 993 499
Sum egenkapital	47 999 947	47 047 199
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 718 580	55 310 836
Øvrig langsiktig gjeld	2 618 605	2 399 455
Sum annen langsiktig gjeld	54 337 185	57 710 291
Sum langsiktig gjeld	54 337 185	57 710 291
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 187	202 352
Leverandørgjeld	419 074	507 584
Skyldige offentlige avgifter	145 091	144 437
Annen kortsiktig gjeld	193 142	160 938
Sum kortsiktig gjeld	972 494	1 015 311
Sum gjeld	55 309 679	58 725 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 309 626	105 772 801



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 53

Teisen Park Borettslag



Velkommen til årsmøte i Teisen Park Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/53>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Til deg som stemmer på papir.

Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 2. mai kl. 09.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Honorar til valgkomiteèn
8. Undersøke, sette i stand og åpne bomberom
9. Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler
10. Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget
11. Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg
12. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD
13. Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5
14. Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

2 av 55



15. Valg av tillitsvalgte

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

17. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Teisen Park 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

Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos tar rollen som møteleder.

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.

Sak 3

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 4

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.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 646.000,-

Styrets innstilling

Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. BrI § 8-4. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning av generalforsamlingen ved slutten av arbeidsåret.

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 625.000 kroner til 646.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 3,4 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2023 til februar 2024 har vært 4,5 %.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling



I et stort borettslag er det til enhver tid større og mindre prosjekter som medfører ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet. Dette innebærer kartlegging av behov, forarbeid, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser og økonomiske støtteordninger. Dette er arbeid som kommer i tillegg til det regulære styrearbeidet. Dette må utføres både på dagtid, kveldstid i helger og ferier.

Alternativet til at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv er å kjøpe prosjektledertjenester fra eksterne leverandører. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og gir dårligere resultater, fordi eksterne ressurser ikke kjenner borettslaget og er mindre dedikert. Som eksempel på dette innhentet styret tilbud på prosjektledelse fra OBOS Prosjekt (OPAS) i forbindelse med bytte av inn- og utvendig belysning. OPAS' tilbud på prosjektledelse ville koste minst kr. 236.000 inkl. mva. Den sannsynlige sluttsummen ville trolig passere kr. 350.000. Det er ikke mulig å beregne nøyaktig fordi mye av arbeidet ville faktureres for medgått tid med timepris á kr. 1.650/time pluss mva. Dette bekrefter tidligere erfaring med innleid prosjektledelse. Det er normal praksis i borettslag at slik ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet blir honorert med tilleggsgodtgjørelse.

Av særskilte prosjekter i perioden 2023-2024 kan følgende nevnes:

- Bytte av utvendig og innvendig belysning, lamper i oppganger, kjellere - HAKO (fikk sterkt redusert pris etter flere forhandlingsrunder).
- Nye lekeplasser, innhenting av anbud, evaluering, befaringer. Oppnådd økonomisk støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS på over én million kroner.
- Ladeanlegg Prærien, bytte av ladeleverandør, bytte av installatør, oppfølging av feil og mangler.
- Kartlegging ildsteder - Brann- og redningsetaten.
- Prosjekt asfaltering og drenering i Teisenveien 20-26.
- HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2023-2024 (egen note skrives til årsmøtet).
- Innføring av OBOS-nøkkel, forprosjekt med pilot, forhandlinger om pris og vilkår (fikk redusert pris på installasjon og abonnement).

Forslag til vedtak

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteèn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Valgkomiteèns honorar settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

Sak 8

Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Forslag fremmet av:

Åshild Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med den uroa som har preget utviklingen i Europa de to siste åra, og med myndighetenes oppfordring til å forberede seg på krig, har temaet bomberom flere ganger vært oppe i media. Det har blitt påpekt at Oslo mangler bomberom, at folk ikke veit hvor de ligger og at det for mange er langt å gå til nærmeste tilfluktsrom. - Da familien min flyttet inn på Teisen 1951 i var det et bomberom i blokka, slik jeg regner med at det var i alle blokkene her. Iallfall i Prost Hallingsvei 4 har bomberommet stått avlåst i mange år, og jeg aner ikke hva slags stand det er i. - Forslaget mitt til årsmøtet er at bomberommene sjekkes, settes i stand og åpnes igjen, slik at det er mulig å bruke dem i en krisesituasjon. Skulle dette ikke være mulig, ville det i alle fall være nyttig å vite hvordan vi ellers kan forholde oss i en situasjon vi alle håper vi ikke kommer i.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget. Tilfluktsrommene oppfyller kravene fra byggeåret. Dersom de skal oppfylle dagens standard vil det trolig koste mange millioner kroner. Styret mener at dette ikke kan prioriteres. Styret vil gjennomføre en befaring av alle bomberom og kartlegge tilstand slik at de tilfredsstiller kravet fra Siviltforsvaret om at tilfluktsrommet kan tas i bruk på 72 timers varsel. Informasjon vil bli lagt ut på VIBBO.

Forslag til vedtak

Undersøke, sette i stand og åpne bomberommene i oppgangene

Sak 9

Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Forslag fremmet av:

Toril Bakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved å sykle eller ta kollektivtransport fremfor å kjøre bil, bidrar vi positivt ift. natur- og klimakrisen. Med dette forslaget ønsker jeg å gjøre det enklere for oss beboere å bruke elsykkel i vårt dagligliv, inkludert store el lastesykler. Mange elsykler, og særlig store el lastesykler, er for tunge til å bæres ned i felles sykkelkjeller, spesielt for personer med helseutfordringer og eldre. På grunn av at dette, at elsykler er dyre gjenstander, at sykkeltyverier skjer og at det å oppbevare sykler under tak gjør at disse varer lenger, er det ønskelig å etablere sykkelboder på bakkeplan i borettslaget. Av hensyn til tilgjengelighet, vurderes det som hensiktsmessig at det etableres sykkelboder ulike steder i borettslaget. Foreslår også at vi ruster oss for fremtiden ved at strøm til belysning og lading av elsykler kommer fra solceller.



Styrets innstilling

Styret er positive til å utrede forslaget. Det kan bli kostnadskrevende og føre til endringer av utområdet og vi trenger derfor mer informasjon før vi fremmer saken for årsmøte. Saken tas opp på årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

Sak 10

Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Forslag fremmet av:

Endre Masvie Sæland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget rehabiliterte baderommene rundt årtusenskiftet. Sintef anbefaler å pusse opp badet etter 20-30 år, da badet er såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Mange av badene i borettslaget nærmer seg denne alderen, og det vil være hensiktsmessig med en oppussing for å unngå nettopp store skader.

Ved en rehabilitering i regi av borettslaget kan man oppnå gode priser på oppussingen, fordi man får lavere pris per bad hvis entreprenøren får i oppdrag å pusse opp mange bad.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Med dagens rentenivå vil dette tiltaket medføre at alle andelseiere får en økning i felleskostnader (husleie) på rundt 64 %. En slik rehabilitering vil anslagsvis kreve et lån på ca. kr. 242.000.000,00 (242 millioner kroner - 450.000 kroner per leilighet). Det følger av reglene i Borettslagslova at felleskostnadene skal deles etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Det vil si at alle vil få samme prosentvise økning i felleskostnadene selv om man allerede har pusset opp badet for egen regning og det vil ikke være mulighet til å reservere seg.

Videre har borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan avdekket av det i årene fremover vil bli behov for låneopptak for å gjennomføre strengt nødvendig vedlikehold. Styret anser derfor at rehabilitering av bad ikke bør prioriteres de neste ti årene. Til informasjon er soilrørene byttet i perioden 1997-2005 og har en forventet levetid på rundt 50 år.

Forslag til vedtak

Rehabiliterer alle bad i borettslaget



Sak 11

Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Forslag fremmet av:

Kitty Sofie Skår Lundseie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker og fremme forslag om pris for leie av selskapslokalet. Andelseiere betaler i dag kr 3500,00. Foreslår prisedsettelse til kr 2500,00. For eksterne leietakere blir leien uforandret kr 6.000.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Leie av selskapslokalet for borettslagets beboere er kr. 3.500, man leier lokalet fra fredag til søndag. Utleielokalet leies kun ut til private arrangementer i helgene og vi anslår at det leies ut ca. 35 uker i året. Å redusere leieprisen med kr. 1.000,- per måned vil medføre 35.000,- i tapte inntekter som vi er nødt til å fremskaffe på en annen måte, f.eks i økning i felleskostnadene. Det vil si at de som ikke bruker utleielokalet spleiser på å overføre kr. 35.000,- til de som bruker lokalet.

Per i dag har borettslaget ingen fortjeneste på utleie av selskapslokalene. Prisen er satt lavere til borettslagets beboere, da vi ønsker at det skal være et gode for de som bor her, samtidig som vi skal få dekket utgifter til vedlikehold, rengjøring, forsikring og forvaltning av utleie gjennom leieinntektene.

Utleie av selskapslokalet er et godt tilbud for beboere, og kan også være et godt salgsargument for borettslaget. At vi opprettholder en rimelig pris for utleie sikrer at beboerne har mulighet til å leie lokale til en konkurransedyktig pris, samtidig som det bidrar til å opprettholde og muligens øke verdien av eiendommen i borettslaget for øvrig.

Forslag til vedtak

Sette ned leieprisen for andelseiere fra kr 3.500 til kr 2.500

Sak 12

Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst

§ 10. DYREHOLD

1.) Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates i henhold til Borettslagsloven § 5-11, punkt 4

a) Såfremt man har gode grunner for dyrehold

b) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for naboer og andre brukere av eiendommen.



c) Hunder og katter skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom og eier er ansvarlig for fjerning av dyrets ekskrementer.

2. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i borettslaget. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Forslag til ny tekst og innhold

§ 10. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.

2. Inntil to husdyr per andelsleilighet er tillatt.

3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Eksempel: Skade på beplantning, skraper på dører og karmer.

4. Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillat. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne.

5. Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre.

6. Ved berettigede klager fra naboer om brudd husordensreglene eller at retningslinjene for dyrehold ikke følges, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Ved tvilstilfeller avgjør styret, etter dialog med partene om en klage er berettiget.

7. Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

Sak 13

Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst

Alle saker som ønskes tatt opp bør sendes skriftlig til borettslagets styre. Henvendelser kan sendes per e-post eller brev kan leveres i postkassen i Prost Hallings vei 1. Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Ny tekst



Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikre at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettsøverne skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

Sak 14

Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere.

På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det påregnes kostnader til oppgradering, i tillegg til kostnader for administrering og forvaltning av utleieavtalen.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Styret ber også årsmøte om samtykke til å at det opprettes en ny andel jf. borettslagslova § 3-2(2). Dette må gjøres for å kunne selge tjenesteleiligheten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jostein Nissen-Meyer
- Torgeir Kaasa

Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2024.pdf

Sak 16

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:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ermin Mehovic
- Petter Johansen Skipperø

Sak 17

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gro Agersborg
- Kathrine Alvær Østvand
- Semhar Abraham



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Styremedlem	Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings vei 6
Varamedlem	Ingvild Deggerdal	Sundbekkvegen 6
Varamedlem	Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5

Varadelegert:

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Valgkomiteen

Kathrine Alvær Østvand	Regnbueveien 11
Semhar Abraham	Klosterheimveien 16
Gro Agersborg	Klosterheimveien 26

Kontaktinformasjon til styret

Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 18.30. Vaktmester og håndverker er også til stede da. Styret kan kontaktes på telefon i kontortiden, 455 11 292.

Se Teisen Park borettslags hjemmeside på VIBBO <https://vibbo.no/teisen-park> for ytterligere informasjon. Utenom kontortid kan du kontakte 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 Park borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt to tjenesteboliger uten innskudd.

Tomten ble kjøpt i 1986 og omfatter gårdsnummer 138, bruksnummer 48, 50 og 53, på 109 922 kvm. Første innflytting fant sted i 1950/52.



Borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i juni 2013.

Teisen Park borettslag har organisasjonsnummer 952 556 81 og ligger i bydel Alna i Oslo.

Pr. 31. desember 2023 var det registrert 32 godkjente og løpende fremleier i borettslaget.

Borettslaget har følgende eiendommer med gårds- og bruksnummer:

Oslo 0301-138/48

- Klosterheimveien 2-26
- Prost Hallings vei 1-5, 6-8, og 12-22
- Regnbueveien 1-17
- Teisenveien 23, 25 og 27
- Tvetenveien 15-25
- Spektrumveien 1-5

Oslo 0301-138/50

- Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53

- Teisenveien 20, 22, 24, 26

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 Park borettslag har 2 ansatte.

Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



ÅRSBERETNING FOR TEISEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte 2024

I april skal det avholdes årsmøte i Teisen Park borettslag og i den forbindelse distribueres styrets beretning. I beretningen ser vi tilbake på året som har gått og redegjør for styrets arbeid. Vi har i år valgt å forkorte styrets beretning, for at det skal være lettere å få oversikt over hva som er utført av arbeid og hva som anbefales for neste periode. Styret publiserer fortløpende nyheter og utfyllende informasjon om aktuelle saker på Vibbo. Her vil du kunne finne oppdatert informasjon om de sakene som er omtalt i styrets beretning.

Årsmøtet arrangeres digitalt på Vibbo.no fra mandag 29. april kl. 09.00 til torsdag 02. mai kl. 09.00. Årsaken til at vi igjen gjennomfører årsmøte digitalt er at det fremmer høyere deltakelse og at det i håndopprekning på Vibbo i januar var 77,6% som foretrakk digital gjennomføring. De som ikke har mulighet til å delta digitalt får som tidligere mulighet til å avgi sin stemme manuelt, med stemmeseddel som leveres i styrets postkasse.

Styret vil minne om at årsmøtet er din mulighet for å påvirke driften av borettslaget og vi oppfordrer til aktiv deltakelse.



Styret og vaktmester har kontor i Prost Hallings vei 1, her finner du også vaskeriet og selskapslokalet.

Styrets ansvar

Styrets ansvar er regulert i Borettslagslova. Styret har ansvar for å forvalte borettslaget på vegne av andelseierne. Dette inkluderer å sørge for vedlikehold av eiendommen, økonomisk forvaltning som budsjettstyring og regnskapsføring, samt å håndtere daglig drift. Styret skal også gjennomføre beslutninger tatt på årsmøte og sørge for at borettslagets aktiviteter er i tråd med gjeldende lover og borettslagets vedtekter. Videre må styret arbeide for borettslagets beste og representere det overfor tredjeparter.

Styret har ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det er et krav at borettslaget har internkontrollsystem innen brannvern, bygg- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr og elektrisk anlegg. Det skal jevnlig utføres inspeksjoner og vernerunder for å ivareta dette kravet. Det er styreleder som er borettslagets HMS-ansvarlig, og som i samarbeid med vaktmester og annet fagpersonell utfører HMS-rundene som gjøres hvert kvartal. Ved regelmessig HMS-kontroll sikrer vi at det avdekkes nødvendig behov for vedlikehold, slik at utbedringer kan utføres.

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har sunn økonomi med lån på ca. 52 millioner kroner. Felleskostnadene økte med 4,1% i 2024 på grunn av høy prisstigning. Dette er under gjennomsnittet og lavere enn konsumprisindeksen.

Borettslaget fikk i 2022-23 utarbeidet en tiårig vedlikeholdsplan. Planen tjener som et verktøy for å få oversikt over fremtidig investeringsbehov og prioriteringer. Planen viser at det er nødvendig med stram økonomistyring for å ha rom for å håndtere vedlikeholdsbehov uten å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig.

Viktige prosjekter i inneværende periode inkluderer installasjonen av OBOS-nøkkelen, som bidrar til å redusere slitasje på låskassene, og reforhandling av avtalen med Telia, som resulterte i årlige besparelser på over én million kroner. Borettslaget har også investert i nye, energieffektive lamper og planlegger å bytte ut brannslukkingsapparater i alle leiligheter. Oppgradering av lekeplasser iverksettes i løpet av våren 2024. Støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS samt prosjektledelse i egen regi sparer borettslaget for betydelige kostnader.

Rusken-ordningen er et godt tilbud til beboerne, men medfører betydelige ulemper som farlig avfall og høye kostnader for borettslaget, anslått til 400.000–500.000 kroner årlig. Mange bruker ordningen feil, for eksempel ved å kaste byggavfall eller usortert avfall, noe som fører til straffegebyrer. Det anbefales en evaluering av ordningen med tanke på kostnader, arbeidsmiljø og miljøkrav.

Avtalen med Din Hage går ut i 2024 og det er naturlig å ta en gjennomgang av nåværende kontrakt og innhente tilbud fra andre leverandører for å sikre at vi til enhver tid har den beste samarbeidspartner for å ivareta våre grøntområder. Det bør legges vekt på kvalitet, nytenkning og økonomi.

Styret anbefaler at man ser på muligheter for økt samarbeid med Fjellhus VEL i forbindelse med arrangementer knyttet til velferd og for å opprettholde et godt naboskap.



Det er per i dag flere ulike måter å ta kontakt med styret, noen gjør det direkte ved å ringe styrets leder eller nestleder, andre via e-post, brev og muntlige tilbakemeldinger i forbifarten. For å sikre at henvendelser blir besvart og fulgt opp ønsker styret at man bruker meldingssystemet på Vibbo til å sende inn henvendelser. Vibbo har et system som gjør det oversiktlig for styret å se hvilke henvendelser som er besvart og ikke er besvart, i tillegg til at det er mulig å finne informasjon og logg fra tidligere henvendelser.

Ordinært styrearbeid gjennomført inneværende periode:

Å sitte i styret er et mangfoldig og tidskrevende arbeid. Nedenfor vises en oversikt over noen av arbeidsoppgavene som har tilfalt styret i inneværende periode. Listen er ikke uttømmende. Det anslås at styret mottar ca. 3.000 henvendelser per år som må håndteres, disse varierer i omfang og hastegrad.

- Månedlige styremøter
- Åpent styrekontor den første tirsdagen hver måned
- Møter med leverandører og samarbeidspartnere
- Deltakelse på OBOS Generalforsamling
- Besvart skriftlige henvendelser fra andelseiere og samarbeidspartnere
- Håndtere konflikter mellom naboer
- Advarsler til beboere som ikke overholder husordensregler
- Telefonkontakt med andelseiere og samarbeidspartnere
- Gjennomført inspeksjoner og vernerunder
- HMS
- Befaringer



Styret har hatt møter og annen dialog med følgende samarbeidende virksomheter:

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektriske tjenester og energi	Oslo Elektriker Service Hafslund Hako Elektro nettverk Telia
Håndverktjenester	Juuls Rørservice Arne Bakkens Byggservice
Hage og landskap	Din Hage AS Ekorn trepleie ABT Anleggsgartner AS
Bygg og konstruksjon	OPAS (OBOS Prosjekt) Front Søve Aktiv Lek Kompan
Skadedyrkontroll	Anticimex Sentrum skadedyrkontroll
Maskiner og utstyr	Electrolux PayPerWash Wibe maskin CF Maskin Sandhaug
Vask og renhold	Renholdseksperter OK Renhold
Lokalforvaltning og samfunnstjenester	Bydel Alna, Bymiljøetaten Oslo Brann- og redningsetat Sparebankstiftelsen
Konsulenttjenester	OBOS-advokatene OBOS forvaltning
Bank og forsikring	Protector forsikring Handelsbanken Profinans lån- og forsikringsmegling
Design og kommunikasjon	Copy Cat Roger Pihl
Andre aktører	Pilares Eiendom AS Firesafe



Fremtidig vedlikeholdsbehov

Styret fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårs vedlikeholdsplan for borettslaget. Formålet med å få innhentet en vedlikeholdsplan var å få en oversikt over vedlikeholds- og investeringsbehovet. Vedlikeholdsplanen gir oss et verktøy for å prioritere nødvendige utbedringer og vedlikehold av eiendommen.

Tabellen nedenfor viser hvilke tiltak det anbefales å prioritere.

Kategori	Detaljer	
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang, leiligheter, loft og kjellere	
Låssystemer	Nye låser (sees på samtidig med evt dørbytte)	
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Pågår
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	
Elektrisk	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter.	Under utredning
Elektrisk	Videre utbygging av felt for el-billading	Pågår
VVS	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Pågår
	Rehabilitering/rørfornying av avløpsrør til kommunale rør	
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	
Veier og	Reasfaltering	Pågår
Parkeringsplasser	Nye garasjer	Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser	Pågår
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr - fornyelser	Utredes

Pågående og gjennomførte prosjekter 2023-24

OBOS-nøkkelen

I inneværende periode har vi fått installert OBOS-nøkkelen på samtlige 56 oppganger i borettslaget. OBOS-nøkkelen var klar til bruk 1. november og styret har ved flere anledninger på vibbo.no anbefalt andelseiere og beboere til å ta i bruk OBOS-nøkkelen. I februar var det 469 brukere som hadde tatt OBOS-nøkkelen i bruk, mens 269 har fått tilgang, men ikke tatt i bruk løsningen. Med brukere menes eier og medeier av boligene. De siste tretti dagene var det registrert 3.402 åpninger ved bruk av appen «Unloc». Rekorden var i desember hvor vi hadde 5.567 åpninger. Styret ønsker at flest mulig tar i bruk løsningen, da dette bidrar til å forhindre slitasje på låskassene.

Telia TV og internett

Telia gjorde i 2023 undersøkelser for styret og avdekket at de fleste av oss bare brukte en del av den totale pakken som vi i felleskap betalte for. Etter en grundig gjennomgang reforhandlet styret avtalen slik at den ble bedre tilpasset flertallets faktiske bruk. Besparelsen ble i overkant av én million kroner pr år.

Bytte av innvendig og utvendig belysning

Lampene i oppgangene var utstyrt med lysrør som har gått ut av produksjon og har blitt ulovlig å omsette. Lampene var i så dårlig forfatning at de kunne utgjøre en



brannfare og i tillegg har vaktmesterne ved flere anledninger fått støt når de skifter lysrør. Dette medførte at lampene måtte skiftes ut. Vi tok denne investeringen over driftsbudsjettet i år og i første kvartal 2024.

De nye lampene både sparer strøm, varer lengre og gir større trygghet i borettslaget i form av god belysning i mørket. Lampene i oppganger stilles inn med «walk you home» funksjon. Belysningen i kjeller og i sykkelbodene blir installert våren 2024, belysningen i disse områdene vil være innstilt til å lyse i fem minutter etter at sensoren er aktivert.

Skifte av brannslukkingsapparater

I april 2024 vil brannslukkingsapparatet i hver leilighet bli byttet ut. Dette må gjøres hvert tiende år og er en krevende logistikkoperasjon med mange variabler. Alle beboere skal varsles, det skal koordineres transport, lagring og innsamling av brukte apparater i tillegg til oppfølging av beboere som glemmer eller motsetter seg bytte av brannslukkingsapparat.

Oppgradering av lekeplasser

Ved fjorårets årsberetning var gjeldende status at styret skulle søke om støtte til lekeplasser og deretter fullføre prosjektet i perioden 2023. Vi har mottatt kr. 488.000 i støtte fra Sparebankstiftelsen, i tillegg til prosjektmidler fra OBOS. Lekeapparater og installasjoner til nytt treningsområde er bestilt. Vi har valgt å bruke Søve som leverandør, da de har inngått en avtale med OBOS som ga oss en del gode rabatter i tillegg til de vi selv har forhandlet frem. I tillegg er Søve en bedrift som er svanemerket, de er opptatt av miljø og bærekraft, løsninger som krever lite vedlikehold og er en godkjent lærlingebedrift. Vi har satt en tentativ dato for å ferdigstillelse av prosjektet til 16. mai 2024, så nå krysser vi fingrene for at tela slipper tidlig i år.

Lekeplassene har vært et tidkrevende prosjekt, og etter at vi sa opp prosjektavtalen med OBOS har arbeidet falt på styrets medlemmer. Vi tror dog at vi har landet på den beste løsningen for borettslaget, i tillegg har vi klart å spare opp mot to millioner kroner i løpet av perioden vi har jobbet med prosjektet. Oppgradering av lekeplassene er dekket via midlene vi har fått fra OBOS og Sparebankstiftelsen, resterende sum tas over driftsbudsjettet. Det har dermed ikke vært nødvendig med økt låneopptak for å finansiere prosjektet.

Merking av postkasser

På årsmøtet våren 2020 ble det fremmet forslag om at styret skulle sørge for riktige postkasseskilt til alle beboere som selv ikke ivaretar dette og at regning skulle tilfalle beboer. Målet var å erstatte midlertidige lapper og skape et ryddig inntrykk i oppgangene, samtidig som det skulle gjøre det enklere for posten å finne riktig postkasse.

Etter å ha vurdert kostnadene for ulike løsninger, fant vi ut at å kjøpe eget utstyr ville bli for dyrt. Derfor satte styret i gang en kampanje for å oppfordre beboere til å bestille sine egne skilt. I vinteren 2022-2023 gjennomførte styret flere befaringer og sendte informasjonsbrev til de som manglet skilt riktig skilting. Ved senere kontroller har de som fortsatt ikke har bestilt nye skilt, fått gjentatte påminnelser om dette. Samtidig har vi oppfordret og fjernet annen merking som ikke skal være på postkassene. Vi ønsker kun at postkassene er merket med postkasseskilt og eventuell et



klistremerke for reservasjon mot reklame. Ved første kontroll manglet 241 husstander skilt, og ved siste runde med påminnelser i januar i år, var tallet redusert til 75. Av 56 oppganger var 20 helt uten mangler. Styret vil rekke en stor takke alle som har bidratt til å skape et ryddigere fellesområde ved å skaffe riktig postkasseskilt og fjerne uønsket merking.

Nye benker

I forbindelse med oppgradering av lekeplasser og etablering av nytt treningsområde har vi sett behovet for å oppgradere benkene og sitteplassene i området og vi vil påbegynne arbeidet med å bytte ut de benkene vi har til nye og vedlikeholdsfrie benker.

Tjenesteleilighet - leiekontrakt løper ut 31. mai 2024

Den ene av borettslagets to tjenesteleiligheter har vært utleid til en tidligere ansatt i borettslaget som har vært pensjonist siden 2018. Leiekontrakten utløper 31. mai 2024. Styret mottok nylig melding om at leietageren har avgått ved døden.

Etter en grundig vurdering er styrets anbefaling at leiligheten selges og at overskuddet av salget går til å innfri noe av borettslagets lån.

Borettslagets formål er ikke å drive kommersiell utleievirksomhet, men å tilby boliger til andelseiere. På 1950-tallet var det vanlig å tilby vaktmestere tjenesteleiligheter som en del av ansettelsesforholdet. Dette er en praksis som stort sett har opphørt. Vaktmesterens rolle som arbeidstager er endret. Det kan ikke forventes at vaktmester er tilgjengelig utenfor normal arbeidstid og behovet for å bo på arbeidstedet har avtatt.

Hvis leiligheten skal leies ut til markedsleie må det regnes med kostnader til oppgradering. Utleie må trolig gjøres ved hjelp av utleiemegler som vil spise av overskuddet.

Det er en risiko for at salg av leiligheten kan utløse plikt til å betale skatt av overskuddet. Det følger av skatteloven § 7-3 at borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Overskudd på salg av fast eiendom kan i noen tilfeller utløse kapitalbeskatning som hver enkelt andelseier må svare for. I et borettslag er det imidlertid borettslaget som eier eiendommen, leilighetene og fellesarealer. Andelshaverne eier en ideell andel i laget som gir eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Ettersom salg av en andel ikke fører til at eiendomsretten til arealet overføres til et annet rettssubjekt og at borettslagets eiendomsrett derfor ikke opphører vil det neppe bli å anse som realisasjon av eiendom.

Styret mener derfor at det er liten sannsynlighet for at salg av tjenesteleiligheten vil utløse skatteplikt.

Kontroll av grunnboken

Høsten 2024 fikk styret melding fra en andelseier om at personens leilighet var registrert med feil andelsnummer i grunnboken. Styret gjorde deretter stikkprøver som avdekket at feilen gjaldt flere leiligheter. Styret gjennomførte derfor full kartlegging av leilighetene i borettslaget opp mot grunnboken.



Kartleggingen viste at Styret og OBOS hadde riktig oversikt over andelseiere, bolignummer og hjemmel i grunnboken, men det ble oppdaget flere avvik i grunnboken. Avvikene ble meldt inn til OBOS og det er nå korrigert og dobbelt kontrollert at opplysningene stemmer. Dette har heldigvis ikke medført problemer for andelseiere.

Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30

Vi hadde et HMS-problem med avfallssjakten i Teisenveien 20. Vann fra Prost Hallings vei, som renner nedover Teisenveien, fylte sjakten 2-3 ganger pr vinter grunnet feil fall mot denne. Det medførte at vaktmester måtte tilkalle NIWI for hjelp til løfting og tømning av brønn.

For å få løst problemet måtte gammel asfalt fjernes, nytt fundament ble etablert for å få riktig fall. Det ble deretter montert større kantstein for å lede vannet forbi sjaktene og ut mot plenen. Vi benyttet også anledningen til å asfaltere parkeringsfelt 29 og veien nedover.

Kartlegging av stikkontakter i boder

Styret har fått gjennomført en kartlegging av alle kjellerbodene for å identifisere brudd på kravene til elektriske anlegg. Tiltaket ble iverksatt etter at et branntilløp i en leilighet avdekket en ulovlig tilkobling til fellesanlegget i kjellerboden. Vi er oppmerksomme på at mange beboere kanskje ikke er klar over at det er ulovlig å installere stikkontakter i bodene. Det var derfor viktig å få oversikt og å informere eierne av boder der vi fant regelstridige anlegg. Eierne av andelene der det ble funnet stikkontakter eller andre brudd på kravene har blitt informert og fått en rimelig frist til å utbedre feilene.

Værhaner

Pipene i Klosterheimveien 9/13/18 og Prost Hallings vei 2 har vist seg å være spesielt utsatt for termisk vind på grunn av beliggenheten mot øst og at de er plassert i eller nær skrånende terreng. På grunn av dette har utfordringen med tilbakeslag av røyk vært spesielt store her. Det er derfor montert pipehatter med værhaner på disse pipene for å teste om dette er egnet for å redusere problemene.

Alle som fyrer med ved kan oppleve tilbakeslag av røyk, men det er særlig utfordrende i våre bygninger på grunn av måten ventilasjonssystemet er konstruert. Problematikken gjør seg særlig gjeldende ved kraftig vind, lavtrykk og mildt vær. Styret anbefaler at man unngår å fyre under slike forhold.



Våren 2024 påbegynner arbeidet med å bytte ut benker i borettslaget

Løpende vedlikehold og mindre aktiviteter:

- **Utleielokalet i Prost Hallings vei 1:**
 - Utført småreparasjoner inkludert møbler, listverk, skap og skuffer.
 - Utskifting av alle 10 persiener.
- **Sanering/avfukting av to kjellere:**
 - Planlagt utbedring av feil fall mot bygningsmassen før sommeren.
- **Reparasjoner i kjellere og på loft:**
 - Istandsetting av kjeller- og loftsboder, dører og karmen grunnet hærverk og innbrudd.
- **Oppgradering av vaktmestergarasjen i Prost Hallings vei 1:**
 - Opprydding, småreparasjoner og montering av nye hyller.
- **Sanering av balkongvegger i Prost Hallings vei 20:**
 - Omfattende arbeid på grunn av rotte- og museinvasjon.
- **Inngangsdører til leiligheter:**
 - Utskifting av seks inngangsdører etter HMS-befaring.
- **Trekk i røykpiper og feieluker:**
 - Kontroll og rensing av alle røykpiper og feieluker.



- **Lekeplasser:**
 - Jevnlige HMS-befaringer og vedlikehold, inkludert trebeskjæring og bordskifte.
- **Befaring av elektrisk anlegg i kjeller og loft:**
 - Gjennomgang av alle boder, avdekket avvik og pågående oppryddingsarbeid.
- **Befaringer i leiligheter med håndverkere:**
 - Befaring av 134 leiligheter for ulike formål, inkludert oppfølging av støyproblemer.
- **Fasefeil på elektrisk anlegg i OL-rom i Klosterheimveien 13:**
 - Avdekket fasefeil og planlagt ekstra el-kontroll og gjennomgang av sikringstavlen i alle 31 blokker.
- **Vurdering av plansaker og nabovarsler**
- **Dugnad**
- **Julegrantenning**
- **17. mai markering med korps**
- **Flagging på offisielle flaggdager og under Pride-uka**

Ladeplasser for elbiler

Fra 1. januar 2024 ble det inngått ny avtale med Elaway for ladeabonnement på ladeanlegget. Årsaken er at Elaway har endret avtalestrukturen slik at vi enten måtte bytte leverandør eller bytte til den nye avtaletypen fra Elaway. Ladekundene betaler fortsatt spotpris uten påslag. Avtalen med tidligere serviceleverandør er sagt opp på grunn av dårlig oppfølging. Det er inngått serviceavtale med Elektro nettverk som har fungert bra.

Borettslagets økonomiske status

Borettslagets har solid økonomi. Vi har ca. 52 millioner kroner i lån fordelt på fire lån i Handelsbanken og ett i Husbanken. Borettslagets eneste inntektskilde er felleskostnadene (husleie) på totalt ca. 28 millioner kroner per år i 2024.

Felleskostnadene ble økt med 4,1% fra 1. januar 2024. Årsaken er høy prisstigning. Konsumprisindeksen¹ fra januar 2023 – januar 2024 var 4,7%. Det er også forventet høy prisstigning i 2024. Ifølge OBOS var gjennomsnittlig økning av fellesutgiftene på 15% i 2023. Styret har hatt et kontinuerlig søkelys på å redusere utgifter som ikke er strengt nødvendige for å bevare borettslagets solide økonomi og forhindre store økning i felleskostnadene. Det anbefales at dette arbeidet forsetter i 2024.

Rusken og containere for farlig avfall

Rusken, som avholdes hver 1. onsdag i måneden, er et veldig godt servicetilbud. Dessverre ser vi at ordningen også innebærer betydelige ulemper. Det forekommer stadig at farlig avfall, eksempelvis kjemikalier og knust glass, legges ut uten at det er merket eller forsvarlig innpakket. Det er fastsatt i arbeidsmiljøloven at både ansatte og innleide resurser har krav på et trygt arbeidsmiljø.

Et forsiktig anslag tilsier at ordningen koster borettslaget 400.000 – 500.000 kroner i året. Dette er problematisk i en tid der vi jobber for å redusere driftskostnader.

¹ Konsumprisindeksen (KPI) er et mål som viser prisutviklingen på varer og tjenester

Årsakene til at det er så dyrt er sammensatt. I tillegg til innleid komprimatorbil, brukes det nesten fem dagsverk på manuelt arbeid som i hovedsak er rydding i forkant og etterkant av Rusken. Rundt 50-60% av avfallet er papp som skulle blitt kastet i gjenvinningsanlegget. Enkelte andelseiere benytter ordningen til å kvitte seg med byggavfall i forbindelse med oppussing. Usortert avfall, ikke-gjennomsiktige sekker, gips, kjemikalier og elektro-avfall fører til straffegebyr. Samlet sett anbefales det at ordningen evalueres og at alternative løsninger som er trygge for våre ansatte, miljøvennlige og billigere vurderes.

Naboklager

Antall naboklager er relativt lavt med tanke på antall boenheter. Vi ønsker at beboere gir en vennlig påminnelse til naboer før styret kontaktes. Henvendelser om brudd på husordensregler må sendes inn skriftlig via meldingssystemet på Vibbo slik at klagen kan loggføres. Det må foreligge en beskrivelse av hva det klages på, og hvem klagen gjelder. Klagen som mottas blir behandlet konfidensielt og de fleste naboklager blir som regel løst i dialog med de aktuelle beboerne. Ved behov kan bomiljøvekter fra Securitas kontaktes på telefon **22 97 10 70**, eller eventuelt politiet ved behov. Politiet kan kontaktes på telefon 02800, og 112 ved behov for akutt hjelp. Eller per e-post til post.oslo@politiet.no.

Åpent styrekontor

De siste årene har årsmøtene blitt gjennomført digitalt, og mye av kommunikasjonen mellom styret og beboere foregår via digitale løsninger som e-post eller vibbo.no. For å kompensere for økt bruk av digitale løsninger har vi valgt å ha åpent styrekontor en gang i måneden. Oppdaterte åpningstider for styrekontor finner du til enhver tid på vibbo.no. Erfaringen så lang viser at det er behovet for åpent styrekontor er lavt. Det har vært i snitt to personer innom de tirsdagene vi har hatt kontortid.

Endringer i nabolaget

Beboerparkering: 1 krone!

Fra 1. januar er prisen for beboerparkering i ytre by 1 – én – krone, uansett om du har elbil eller fossilbil. Hvis du har parkeringstillatelse fra før 1. januar 2024, må du avslutte denne tillatelse og søke på nytt for å få ny pris.

Parkeringsplasser for bildelingstjenester

Oslo kommune har reservert parkeringsplasser ved Prost Hallings vei 12 for bildelingstjenesten Getaround, som et tiltak for å støtte bærekraftig transport.

Manglerudtunnelen

Det nye byrådet i Oslo ønsker å flytte trafikk under bakken ved å legge E6 i tunnel fra Abildsø til Teisen. Statens vegvesen inkluderte imidlertid ikke E6 Oslo øst i sitt forslag til prosjektprioriteringer for NTP. Regjeringens forslag til NTP for perioden 2025–2036 vil bli presentert våren 2024 og behandlet i Stortinget sommeren 2024.

Graving gatelangs på Fjellhus

I januar i fjor begynte Oslo kommune med fornying av hovedledninger for vann og avløp på delstrekninger i Fjellhus Allé, Prost Hallings vei, Harald Halvorsens vei. Det fører tidvis til redusert framkommelighet og færre parkeringsmuligheter, men arbeidene skal være ferdigstilte i slutten av september 2024 etter planen.



Ny gang- og sykkelvei langs Tvetenveien

Oppgradering av gang- og sykkelveien langs Tvetenveien ble påstartet september 2022 og skulle etter planen ferdigstilles i løpet av høsten 2023. Bymiljøetaten (BYM) opplyser nå om at den forventes ferdigstilt i løpet av våren 2024. Arbeidet har vært en belastning for hele borettslaget - spesielt de som bor nærmest Tvetenveien. Det er fortsatt ikke asfaltert og det er ikke klart hva som skal gjøres med støyskjerm ved Klosterheim. Styret er i løpende dialog med BYM for å påvirke prosessen.

Klosterheimveien 1

Pilares Eiendom AS' siste planforslag er et bygg med 50 leiligheter og næringslokale. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke planforslaget. Styret har i inneværende periode hatt tett dialog med Pilares og PBE og avholdt håndsopprekning på Vibbo. Borettslaget motsetter seg forslaget fordi det fører til mye biltrafikk gjennom borettslaget, det er planlagt med for få parkeringsplasser og lite rekreasjonsområder som vil føre til ekstra belastning på våre grøntområder.

Plansak Bryn skole

I skolebehovsplanen 2018-2027 vedtok bystyret at Bryn skole skulle utvides permanent, med større klasseroms- og gymsalkapasitet. I den forbindelse pågår det parallelle plan- og byggesaker for eiendommen.

Velferd, miljø og trivsel

Styret ønsker å støtte lokale foreninger, samtidig som vi bidrar med gode opplevelser for nabolaget ved spesielle anledninger. I inneværende periode har vi blant annet sørget for julegrantenning med utdeling av godteposer til de minste, korps-musikk ved dugnaden og 17. mai. Og som vanlig støttet vi gjennomføringen av den lokale Lunden-festivalen i 2023.

Nyhetsbrev og Vibbo

Tidligere har styret distribuert faste nyhetsbrev i postkassen til beboere. Gradvis har det vært en overgang til digitale nyheter og i 2023 publiserte vi hele 38 nyheter på vibbo.no. Fordelen med å publisere nyheter på vibbo.no er at det er miljøvennlig, gratis og vi kan få publisert viktig informasjon på svært kort tid. Vi jobber kontinuerlig for å forbedre og holde plattformen oppdatert. Gi oss gjerne et lite vink om det er informasjon du savner på Vibbo eller om du har tilbakemeldinger på innholdet.

Til deg som ikke er digital

Viktige nyheter og lovpålagt informasjon vil fortsatt henges opp som oppslag i oppgangen og legges i postkassen. Har du familie eller venner som er digitale, kan vi være behjelpelig med å legge disse til på Vibbo.



Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår			
2023	2024	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene	HAKO
2024	2024	Skifte av brannslukkingsapparater	Firesafe
2023	2023	Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30	Kristian Sørby A/S
2022	2024	Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng	Arne´s Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	Pay Per Wash, Electrolux Arne´s Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak	FRONT, Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukkingsapparat i borettslaget.	Firesafe
2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernett	Get
2019	2019	Montering av avrennsluke på nedløpsrør og montering av vanntromler utenfor alle oppganger	Arne´s Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av uteleielokale	Arne´s Byggservice, Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arne´s Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO



2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt
2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og Infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	Innglassering av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper	Arne´s Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer	Arne´s Byggservice
2016	2016	Ny allé i Regnbueveien	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2014	2016	Skifte av brannslukkingsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken	Firesafe
2013	2013	Eablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Utbedring av tak og tetting av piper	Arne´s Byggservice
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftkanaler	
2012	2012	Opparbeiding av 14 nye parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2011	2012	Rehabilitering og maling av oppganger/terrasso rens gulver	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger	
2011	2012	Vinduer skiftet i oppganger	Arne´s Byggservice
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet	
2009	2009	Beising og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Sjur Hansen



2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Branntetting etter utskifting av kjellerstrekk	Firesafe AS
2006	2006	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig	Sjur Hansen
2006	2006	Kontroll av alle vinduer/dører for skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Arne's Byggservice
2006	2006	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	
2005	2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1	
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget. 10-års kontroll av brannslukkingsapparatene	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget	Get
2001	2001	Ny beis på alle søppelhusene og tørkebåsene	
1997	2005	Utskifting av VVS-rørøpplagg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasade rehabilitering	OBOS Prosjekt



Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

Andelseiere i Teisen park borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>

Oversikt over boliger omsatt i 2023 fremgår av tabellen under.

2023

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m ²	3 350 000	3 550 000	3 700 000	4
2 roms	50-56 m ²	3 525 000	3 753 000	4 125 000	9
3 roms	64-68 m ²	3 820 000	4 308 000	4 850 000	22
4 roms	77 m ²	4 850 000	4 850 000	4 850 000	1

2022

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	46,9-51,2 m ²	3 235 000	3 371 000	3 660 000	7
2 roms	48-68,1 m ²	3 390 000	3 870 000	4 160 000	24
3 roms	65-82,5 m ²	3 750 000	4 312 241	5 050 000	32
4 roms	94,1 m ²	4 350 000	4 533 333	4 910 000	5

2021

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m ²	3 250 000	3 365 000	3 485 000	5
2 roms	60,4-68,1 m ²	3 325 000	3 653 294	4 200 000	17
3 roms	63-82,7m ²	3 500 000	3 992 500	4 450 000	30
4 roms	94,1 m ²	5 050 000	5 050 000	5 050 000	1

2020

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m ²	3 150 000	3 235 000	3 320 000	2
2 roms	48-70,5 m ²	2 900 000	3 249 737	3 600 000	19
3 roms	65-82,7m ²	3 300 000	3 574 000	4 000 000	27
4 roms	94,1 m ²	3 875 000	4 118 750	4 400 000	4



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Teisen Park Borettslag har 4 lån i Handelsbanken og et lån i Husbanken. 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 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TEISEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 658 966	7 016 379	5 658 966	5 511 186
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 584 379	3 425 387	595 100	1 683 500
Tilbakeføring av avskrivning	17 889 667	891 299	632 000	900 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -3 592 256	-3 965 236	-488 000	-3 229 000
Red. annen langs. gjeld	-12 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-17 569	-2 895	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-147 779	348 554	739 100	-645 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 511 186	7 364 934	6 398 066	4 865 686
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 483 680	6 674 277		
Kortsiktig gjeld	-972 494	-1 015 311		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 511 186	5 658 966		



TEISEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 197 586	24 749 508	26 119 000	27 382 000
Vaskeri	10	114 856	77 837	50 000	75 000
Andre inntekter	3, 11	975 253	1 274 719	818 600	1 105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 287 695	26 102 064	26 987 600	28 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 950 807	-1 723 585	-1 825 500	-2 026 500
Styrehonorar	5	-625 000	-590 000	-625 000	-646 000
Avskrivninger	17	-889 667	-891 299	-632 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-29 313	-25 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-132 000	-110 000	-110 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-390 105	-374 380	-390 000	-413 000
Konsulenthonorar	7	-152 081	-97 925	-200 000	-160 000
Kontingenter		-107 900	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-6 518 435	-8 272 150	-8 205 000	-7 640 000
Forsikringer		-864 357	-836 908	-958 000	-976 000
Kommunale avgifter	9	-5 067 727	-4 233 917	-5 089 000	-5 977 000
Vaskeri	10	-236 029	-192 924	-150 000	-150 000
Parkeringsplasser	11	-207 579	-35 560	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-105 189	-75 981	-100 000	-175 000
Kostnader til fordeling		-884 526	-734 232	-1 000 000	-750 000
Energi/fyring		-186 326	-283 648	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 098 896	-2 862 475	-3 203 000	-2 412 000
Andre driftskostnader	13	-1 033 039	-1 538 046	-1 279 000	-1 256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 478 976	-22 985 429	-24 259 500	-24 104 500
DRIFTSRESULTAT		4 808 719	3 116 636	2 728 100	4 457 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	148 601	27 208	0	0
Finanskostnader	15	-2 372 941	-1 350 087	-2 133 000	-2 774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 224 340	-1 322 879	-2 133 000	-2 774 000
ÅRSRESULTAT		2 584 379	1 793 757	595 100	1 683 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 584 379	0		



TEISEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 556 819, KUNDENR. 53

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 289 608	88 289 608
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	2 381 762	3 271 429
Miljøbankkonto, øremerket		829 469	580 750
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		96 825 946	97 466 894
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 500	14 000
Forskuddsbetalte kostnader		614 744	823 468
Andre kortsiktige fordringer	19	25 616	7 389
Driftskonto OBOS-banken		2 411 166	1 998 134
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 684	84 220
Sparekonto OBOS-banken		3 307 251	3 186 628
Innestående i andre banker		40 718	560 437
SUM OMLØPSMIDLER		6 483 680	6 674 277
SUM EIENDELER		103 309 626	104 141 171
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		47 946 247	45 361 869
SUM EGENKAPITAL		47 999 947	45 415 569
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	51 718 580	55 310 836
Borettsinnskudd	21	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld		0	12 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	809 005	577 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 337 185	57 710 291
KORTSIKTIG GJELD			



26

Teisen Park Borettslag

Leverandørgjeld		419 074	507 584
Kassekreditt (avtalen er avsluttet)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	23	145 091	144 437
Påløpte renter		77 513	40 032
Påløpte avdrag		137 674	162 319
Annen kortsiktig gjeld	24	193 142	160 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		972 494	1 015 311

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 309 626	104 141 171
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	124 915 600	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/

Ermin Mehovic/s/

Jens Thrane Agersborg/s/

Wenche Marie Sørensen/s/

Petter Johansen Skipperø/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	23 913 432
Bredbånd 100 Mbps ink. mva	1 157 628
Trappevask	969 840
Utleie av 2 leiligheter	264 000
Obos-nøkkel	16 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 321 070

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-90 072
Parkering	-25 600
Bredbånd 100 Mbps ink. mva	-4 152
Trappevask	-3 600
Obos nøkkel fellesdører	-60
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 197 586

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie selskapslokale	134 290
Inntektsført depositum og innskudd feiebod	12 000
Tilbakebetaling av forsikring Teisen Garasjelag 2021-23	44 799
Tomteleie, Teisen Garasjelag	18 277
SUM ANDRE INNTEKTER	209 366

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 005 414
Ordinær lønn, vikarer	-158 395
Overtid	-168 883
Påløpte feriepenger	-193 142
Fri bil, tlf. etc.	-11 833
Naturalytelser speilkonto	11 833
Arbeidsgiveravgift	-330 697
Pensjonskostnader innskudd	-28 416
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Refusjon sykepenger	3 261
Gaver til ansatte	-5 000
Kantinekostnader	-38 680
Arbeidsklær	-19 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 950 807

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,2 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 2022/2023, og er på kr 625 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 906
OBOS Prosjekt AS	-89 320
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-21 213
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 704
Research og manus, Roger Pihl ENK	-1 938
SUM KONSULENTHONORAR	-152 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 552 424
Drift/vedlikehold VVS	-625 688
Drift/vedlikehold elektro	-1 486 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 401 046
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-268 508
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 091
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-156 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 518 435

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 642 432
Feieavgift	-30 090
Renovasjonsavgift	-1 395 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 067 727

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

Inntekter	114 856
Vask/rengjøring	-56 025
Drift og vedlikehold	-12 616
Administrasjon	-4 070
Strøm*	-163 319
SUM VASKERI	-121 174

*vaskeriet trekker 2/3 av strømkostnaden

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Inntekter	765 887
Drift og vedlikehold	-171 714
Administrasjon	-35 865
SUM PARKERINGSPLASSER	558 308

NOTE: 12**SELSKAPSLOKALE**

Inntekter	134 290
Diverse (innkjøp av materiell/inventar)	-14 509
Vask/rengjøring	-60 804
Administrasjon	-29 876
SUM ANDRE ANLEGG	29 101

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-304 376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 351
Verktøy og redskaper	-14 176
Driftsmateriell	-56 396
Lyspærer og sikringer	-12 977
Vaktmestertjenester	-97 595
Vakthold Securitas	-14 115
Snørydding	-23 295
Andre fremmede tjenester, lisenser	-32 852
Kontor- og datarekvisita	-990
Trykksaker	-42 267
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 233
Andre kontorkostnader	-21 758
Telefon/bredbånd	-6 926
Telefon, annet	-6 944
Porto	-2 500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-62 319



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-188 177
Gaver	-5 000
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferdskostnader for andelseiere	-108 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 033 039

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	117 362
Renter bank	17 569
SUM FINANSINTEKTER	148 601

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA04	-1 599 488
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-201 882
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-42 527
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-278 480
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-220 148
Renter på leverandørgjeld	-7
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 409
SUM FINANSKOSTNADER	-2 372 941

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	20 216 700
Oppskrevet 1972	5 549 570
Tilgang 1997	62 449 000
Balkong 2022	74 338
SUM BYGNINGER	88 289 608

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.138/bnr.48 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1054 og 1100.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gj.ført.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-72 917	
Avskrevet i år	-25 000	
		27 083
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	



31

Teisen Park Borettslag

			1
Gressklipper			
Tilgang 2013	225 000		
Avskrevet tidligere	-224 999		1
Høytrykksvasker			
Tilgang 2006	87 588		
Avskrevet tidligere	-87 587		1
Løvsuger			
Tilgang 1997	13 161		
Avskrevet tidligere	-13 160		1
Saltspreder			
Tilgang 2020	45 000		
Avskrevet tidligere	-44 999		1
Sandsilo			
Tilgang 1995	52 890		
Avskrevet tidligere	-52 889		1
Snøskjær nr. 1			
Tilgang 2021	186 250		
Avskrevet tidligere	-74 500		
Avskrevet i år	-37 250		
			74 500
Vaskemaskin 1			
Kostpris	41 369		
Tilgang 2007	85 125		
Tilgang 1995	61 500		
Tilgang 1998	49 991		
Avgang tidligere	-61 500		
Tilgang 2006	21 400		
Tilgang 2008	149 796		
Avskrevet tidligere	-347 680		1
Vaskemaskin 2			
Kostpris	123		
	534		
Avskrevet tidligere	-123 533		1
Wille traktor			
	1 205		
Tilgang 2019	516		
Avskrevet tidligere	-519 642		
Avskrevet i år	-173 214		
			512 660

Vedlegg 1

44 av 55

Årsrapport.pdf



Wille 465 med utstyr		
	1 387	
Tilgang 2020	500	
Avskrevet tidligere	-578 124	
Avskrevet i år	-198 214	
		611 162
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-40 788	
Avskrevet i år	-8 157	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2021	329 731	
Avskrevet tidligere	-219 821	
Avskrevet i år	-109 909	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	66 594	
Avskrevet tidligere	-53 272	
Avskrevet i år	-13 321	
		1
Avfallsanlegg		
	3 469	
Tilgang 2014	043	
Avskrevet tidligere	-2 081	
Avskrevet i år	430	
	-231 270	
		1 156 343
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet tidligere	-186 667	
Avskrevet i år	-93 332	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 381 762
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-889 667

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**



Innskudd garasjer	10 000
Teisen garasjelag	10 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	20 000

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetaling vaskeri	25 616
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 616

Innbetaling fra vaskeri er periodisert fra 2024 til 2023, via konto for kortsiktige fordringer kto. 1599. Dette gjelder inntekter for regnskapsår 2023.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HABA04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-13 500 000
Økning tidligere år	-26 500 000
Nedbetalt tidligere	4 429 798
Nedbetalt i år	990 570

-34 579 632

Handelsbanken HANBA1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-8 536 307
Nedbetalt tidligere	3 775 713
Nedbetalt i år	686 311

-4 074 283

Handelsbanken HANBA3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	3 062 120
Nedbetalt i år	833 982

-503 898

Handelsbanken HANDEL

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-8 700 000
Nedbetalt tidligere	2 337 884
Nedbetalt i år	528 092

-5 834 024

Husbanken 3 HUS603

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	7 719 956



Nedbetalt i år	553 301	-6 726 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-51 718 580

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-1 808 000
Økt tidligere	-1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 809 600

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-809 005
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-809 005

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-58 328
Påleggstrekk	-22 356
Skyldig arbeidsgiveravgift	-64 407
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-145 091

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-193 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-193 142

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 809 600
Pantelån	51 718 580
Påløpte avdrag	137 674
TOTALT	53 665 854

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

Bygninger	88 289 608
Tomt	5 305 107
TOTALT	93 594 715



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2241028. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.



Innstilling Teisen Park Borettslag

Valgkomiteen har i forkant av årets generalforsamling hatt flere møter hvor vi har diskutert kandidater til styret for 2024. I tillegg til jevnlige møter har vi hatt kontakt via e-post og SMS. Alle medlemmer av valgkomiteen har deltatt på kurs i regi av OBOS for å best mulig kunne utføre sin oppgave.

Det ble tidlig konkludert med at valgkomitemedlem Gro Agersborg er inhabil, da hennes mann er til valg. Hun deltok dermed ikke i diskusjonen om styremedlem for 2 år, og var ikke med å påvirke de andre valgkomiteenes innstilling om å videreføre Jens' ønske om å fortsette i styret.

Det har ikke vært mange henvendelser til valgkomiteen i år, og vi har ikke hatt mange kandidater for hånden. Men basert på samtaler med styret og kandidater som er på valg, samt en grundig vurdering er valgkomiteens innstilling som følger:

Styreleder:

Irene Bruun

Alder: 59

Tilknytning til borettslaget: Irene har tidligere bodd i Prost Hallings vei 6 i 17 år. Hennes far var vaktmester her i mange år. Hun kjenner hver krik og krok av borettslaget. Har vært styreleder siden 2018.

Kompetanse/Jobber med: Prosjektledelse i IT-bedrift. Har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse. Hun brenner for å skape et godt bomiljø i Teisen Park borettslag.

Styremedlemmer:

Jens Thrane Agersborg:

Alder: 58

Tilknytning til Borettslaget: Bodd på Teisen siden 1998. Bodd i borettslaget siden 2017. Vært styremedlem i to perioder.

Kompetanse / Jobber med: Jurist. Jobber med kontraktsrett, offentlige anskaffelser, anbudskonkurranser i justissektoren.

Wenche Marie Sørensen:

Alder: 40

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget siden 2005.

Kompetanse/Jobber med: Sosialarbeider, jobber med oppfølging av mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus. Har vært styremedlem i 2 år og er motivert for å fortsette vervet.



Valgkomiteens Innstilling:

Styreleder – for 1 år

Irene Bruun Erlends Vei 30

Styremedlem – for 2 år

Jens Thrane Agersborg Klosterheimveien 26

Wenche Marie Sørensen Prost Hallings Vei 5

Vararepresentanter

Jostein Nissen-Meyer Klosterheimveien 9

Torgeir Kaasa Klosterheimveien 26

Delegert til OBOS's generalforsamling

Jens Thrane Agersborg Klosterheimveien 26

Wenche Marie Sørensen Prost Hallings Vei 5

Vara delegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic Prost Hallings Vei 12

Petter Johansen Skipperø Prost Hallings Vei 6

Valgkomite – for 1 år

Kathrine Alvær Østvand Regnbueveien 11

Semhar Abraham Klosterheimveien 16

Gro Agersborg Klosterheimveien 26



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 53 Selskapsnavn: Teisen Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Michael Winnem fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 646.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Prosjekthonoraret settes til kr 100.000,-

- For
 Mot

Sak 7 Honorar til valgkomiteèn

Honoraret til valgkomiteèn settes til kr 30.000,-

- For
 Mot

Sak 8 Undersøke, sette i stand og åpne bomberom

Undersøke, sette i stand og åpne bomberommene i oppgangene

- For
 Mot

Sak 9 Sikker og tilgjengelig parkering av elsykler

Årsmøtet gir styret myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget inkludert hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene tas opp til avstemming på neste årsmøte.

- For
 Mot



Sak 10 Iverksette oppussing av alle bad i borettslaget

Rehabiliterer alle bad i borettslaget

For

Mot

Sak 11 Sette ned leiekostnadene på selskapslokalet for en helg

Sette ned leieprisen for andelseiere fra kr 3.500 til kr 2.500

For

Mot

Sak 12 Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 10. DYREHOLD

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 10 dyrehold

For

Mot

Sak 13 Forslag om justering og tilpasning av husordensregel § 5

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 5

For

Mot

Sak 14 Selge en tjenesteleilighet og bruke overskuddet til å innfri gjeld

Styret gis fullmakt til å opprette en ny andel som selges til markedspris og bruke overskuddet til å innfri gjeld.

For

Mot



Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jens Thrane Agersborg

Wenche Marie Sørensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jostein Nissen-Meyer

Torgeir Kaasa

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Jens Thrane Agersborg

Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ermin Mehovic

Petter Johansen Skipperø

Sak 17 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 3 skal velges)

Gro Agersborg

Kathrine Alvær Østvand

Semhar Abraham



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.