



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: linh trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 579 176	23 769 574
Sum inntekter		24 579 176	23 769 574
Kostnader			
Lønnskostnad		1 943 424	2 049 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		632 193	293 516
Annen driftskostnad		40 792 317	20 383 159
Sum kostnader		43 367 934	22 726 650
Driftsresultat		-18 788 758	1 042 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 487	31 556
Sum finansinntekter		48 487	31 556
Annen finanskostnad		883 030	658 026
Sum finanskostnader		883 030	658 026
Netto finans		-834 543	-626 470
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 623 302	416 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 623 302	416 454
Årsresultat		-19 623 302	416 454
Totalresultat		-19 623 302	416 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 623 302	416 454
Sum overføringer og disponeringer		-19 623 302	416 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 520 377	93 520 377
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 258 046	3 377 739
Sum varige driftsmidler		97 778 423	96 898 116
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		97 798 423	96 918 116
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	10 280
Andre fordringer		734 738	1 031 470
Sum fordringer		734 808	1 041 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 802 900	16 903 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 802 900	16 903 118
Sum omløpsmidler		16 537 709	17 944 868
SUM EIENDELER		114 336 132	114 862 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		47 923 136	67 546 437
Sum opptjent egenkapital		47 923 136	67 546 437
Sum egenkapital		47 976 836	67 600 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 375 596	41 242 774
Øvrig langsiktig gjeld		1 821 600	1 821 600
Sum annen langsiktig gjeld		65 197 196	43 064 374
Sum langsiktig gjeld		65 197 196	43 064 374
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		182 259	190 784
Leverandørgjeld		498 374	3 729 962
Skyldige offentlige avgifter		99 191	94 367
Annen kortsiktig gjeld		382 276	183 361
Sum kortsiktig gjeld		1 162 100	4 198 473
Sum gjeld		66 359 296	47 262 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 336 132	114 862 985



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421041

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: linh trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 579 176	23 769 574
Sum inntekter		24 579 176	23 769 574
Kostnader			
Lønnskostnad		1 943 424	2 049 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		632 193	293 516
Annen driftskostnad		40 792 317	20 383 159
Sum kostnader		43 367 934	22 726 650
Driftsresultat		-18 788 758	1 042 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 487	31 556
Sum finansinntekter		48 487	31 556
Annen finanskostnad		883 030	658 026
Sum finanskostnader		883 030	658 026
Netto finans		-834 543	-626 470
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 623 302	416 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 623 302	416 454
Årsresultat		-19 623 302	416 454
Totalresultat		-19 623 302	416 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 623 302	416 454
Sum overføringer og disponeringer		-19 623 302	416 454



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 93 520 377 93 520 377

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

4 258 046 3 377 739

Sum varige driftsmidler

97 778 423 96 898 116

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 20 000 20 000

Sum finansielle anleggsmidler 20 000 20 000

Sum anleggsmidler 97 798 423 96 918 116

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 70 10 280

Andre fordringer 734 738 1 031 470

Sum fordringer 734 808 1 041 750

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 15 802 900 16 903 118

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 15 802 900 16 903 118

Sum omløpsmidler 16 537 709 17 944 868

SUM EIENDELER 114 336 132 114 862 985

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	47 923 136	67 546 437
Sum opptjent egenkapital	47 923 136	67 546 437
Sum egenkapital	47 976 836	67 600 137
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 375 596	41 242 774
Øvrig langsiktig gjeld	1 821 600	1 821 600
Sum annen langsiktig gjeld	65 197 196	43 064 374
Sum langsiktig gjeld	65 197 196	43 064 374
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	182 259	190 784
Leverandørgjeld	498 374	3 729 962
Skyldige offentlige avgifter	99 191	94 367
Annen kortsiktig gjeld	382 276	183 361
Sum kortsiktig gjeld	1 162 100	4 198 473
Sum gjeld	66 359 296	47 262 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	114 336 132	114 862 985



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Teisen Park Borettslag

Grunnet gjeldende smittevernregler i forbindelse med pågående covid-19-pandemi, vil årets generalforsamling gjennomføres elektronisk via OBOS sin digitale tjeneste Vibbo.

I henhold til gjeldende vedtekter skal generalforsamlingen gjennomføres innen utgangen av juni. Regnskapet må i tillegg godkjennes innen utgangen av juli. Generalforsamlingen kan derfor ikke utsettes til offentlige restriksjoner for fysiske samlinger opphører.

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet. Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på siste side og følge instruksjoner for manuell deltagelse nederst på denne siden.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamling denne våren.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo **1. juni kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Årsmøtet lukker **4. juni kl. 09:00**. Dette er siste frist for å avgi stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- Gå inn på <https://vibbo.no> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelt andre relevante vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel innen årsmøtet avsluttes. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i OBOS sitt system.
- Fyll ut stemmeseddelen, riv den ut og legg den i postkasse merket «Generalforsamling» utenfor Prost Hallings vei 1, innen 04.06.21 klokken 09.00.
- Manuell stemmeseddel finner du på siste side.



STYRETS OPPGAVER

Det årlige sameiermøte/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet



MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Teisen Park borettslag Leilighetsnummer: _____

Navn og adresse: _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Saker til behandling (se saksliste på side 5):

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

1) Konstituering

Konstituering	For	Mot
A) Valg av protokollvitner og tellekorps: Tone Elin Liavaag og Arnulf Mejlbo		
B) Godkjenning av møteinnkallingen		

2) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020. Disponering av årets resultat

Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se side 6)		
B) Disponering av årets resultat (se side 15)		

3) Fastsettelse av honorar

Honorar	For	Mot
A) Styrehonorar kr 590 000 (justert)		
B) Byggekomiteen (vinduer, piper, maling) og el- og ladebilprosjektet i Tvetenveien kr 100 000 (for perioden sommer 2020 - høst 2021)		
C) Valgkomiteen kr 10 000		
D) Tellekorps manuelle stemmer kr 2 000		

4) Innkomne forslag

Forslag	For	Mot
A) Forslag om postkasseskilt (se side 50)		

5) Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
A) Styreleder	Irene Bruun		
B) Styremedlem	Ermin Mehovic		
	Anne Toven		
C) 1. varamedlem	Eline Birkeland		
	Pål Hanstensen		
	Kari Angel Pettersen (ny)		
D) Delegert til OBOS generalforsamling	John Arne Larssen		
	Jens Thrane Agersborg		
	Eline Birkeland		
	Ermin Mehovic		
E) Valgkomité	Morten Grimstad		
	Gro Agersborg (ny)		

**Skjemaet leveres i postkasse merket «generalforsamling» utenfor
Prost Hallings vei 1 innen fredag 4.06.20 klokken 09.00**



Innholdsfortegnelse

TIL ANDELSEIERNE TEISEN PARKBORETTSLAG.....	1
MANUELL STEMMESEDDEL.....	3
INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING.....	5
ÅRSRAPPORT FOR 2020.....	6
STYRETS ARBEID.....	8
ÅRSREGNSKAP FOR 2020.....	15
NYTTING INFORMASJON OM BORETTSLAGET FRA A - Å.....	33
STØRRE VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG PROSJEKTER.....	39
VEDTEKTER.....	41
INNKOMNE FORSLAG	50
A. Forslag om postkasseskilt.....	50
VALGKOMITEENS INNSTILLING.....	51



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Teisen Park Borettslag
avholdes på www.vibbo.no fra 1. Juni kl. 09.00 til 4. Juni kl. 09.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Valg av 2 andelseiere som tellekorps og protokollvitner

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår å dekke årets negative resultat ved overføring fra egenkapital

GODTGJØRELSER

4. Styret kr 590 000,-

5. Byggekomiteen kr 100 000,-

6. Valgkomiteen kr 10 000,-

7. Tellekorps kr 2 000,-

8. INNKOMNE FORSLAG

Forslag om postkasseskilt

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

10. Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 29.04.2021

Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun /s/ John Arne Larssen /s/ Jens Thrane Agersborg /s/
Ermin Mehovic /s/ Anne Toven /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends Vei 30
Nestleder	John Arne Larssen	Prost Hallings Vei 14
Styremedlem	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings Vei 12
Styremedlem	Anne Toven	Vardelia 4
Varamedlem	Nadeem Akhtar	Prost Hallings Vei 20
Varamedlem	Eline Birkeland	Spektrumveien 1
Varamedlem	Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Arne Larssen Prost Hallings Vei 14

Varadelegert

Eline Birkeland Spektrumveien 1
Ermin Mehovic Prost Hallings Vei 12

Valgkomiteen

Morten Helge Grimstad Klosterheimveien 20

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Teisen Park Borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Teisen Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952556819, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Klosterheimveien 2-26 9-13
Prost Hallings Vei 1-2-3-4
Prost Hallings Vei 5 6-8
Regnbueveien 1-17
Teisenveien 20-26 23-27
Spektrumveien 1-2-3-4-5
Tvetenveien 15-25
Prost Hallings Vei 12-24

Gårds- og bruksnummer:
138 - 48 50 53

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten, kjøpt i 1986 er på 109 922 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2019.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Juni 2021 skal det avholdes generalforsamling i Teisen Park borettslag og i den forbindelse distribueres styrets beretning. I årsberetningen ser vi tilbake på året som har gått og redegjør for styrets arbeid med store og små saker.

Året 2020 vil gå inn i historien som et krevende år for Oslo. Den pågående pandemien har ført til strenge restriksjoner for hvor vi kan reise, jobbe og oppholde oss. På østlandet har vi hatt strenge restriksjoner over lang tid og mange kjenner effekten av begrensningene i kropp og sinn. Her på Teisen har våre leverandører, ansatte og prosjektarbeidere fått en tøff utfordring med gjennomføring av nødvendig arbeid i en tid hvor vi alle skal holde avstand. Pandemien har også påvirket styrets arbeid i stor grad. Årsmøtet våren 2020 ble avholdt digitalt, utleielokalet er stengt og styrets kontortid er erstattet med enda flere e-poster og telefoner.

Strenge restriksjoner medfører at vi må bruke mer tid på planlegging og kommunikasjon. Arbeid som allerede er krevende øker i omfang og arbeidsmengde. Når nødvendige utbedringer og vedlikehold skal utføres må vi sørge for at både arbeidere og beboere er friske og føler seg trygge på at jobben kan gjøres. Enkelte oppgaver kan ikke løses elektronisk, og det gjennomføres fortsatt avtalte besøk og befaringer hos våre andelseiere. I løpet av den inneværende perioden har Arne Bakkens byggservice bistått mange beboere på vegne av styret. I tillegg har vår entreprenør Front og underleverandør Palmgren jobbet videre med vårt store prosjekt. Litt forsinkelser var ikke til å unngå, vi måtte tilpasse oss både hjemmekontor og karantene, men alle beboere har nå fått nye vinduer og balkongdører!

UTSKIFTING AV VINDUER OG BALKONGDØRER, SAMT NYE PIPER OVER TAK

Det største vedlikeholdsprosjektet i Teisen Park er i slutfasen. I 2019 påbegynte vi et stortiltet prosjekt som omfatter utskifting av nærmere 1500 vinduer og 350 balkongdører. I henhold til borettslagsloven og vedtektene til Teisen park § 5.2 er det styrets plikt å vedlikeholde bygningsmassen. Tidligere har borettslaget gjennomført løpende utskiftninger av vinduer og balkongdører over driften, nå er alle vinduer og balkongdører som er eldre enn 2007 skiftet. Arbeidet har til tider vært krevende grunnet beboere og arbeidere som tidvis måtte i karantene, vi er derfor svært fornøyd med at denne delen av prosjektet nå er fullført. Vinduer som ikke skiftes skal males på utvendige karmmer, dette fullføres i løpet av våren og sommeren. I tillegg til arbeidet med vinduer og balkongdører utbedres de fleste topparker med maling og glass. Videre rehabiliteres alle piper over tak, dette arbeidet skal være ferdig til høsten. For øvrig er pipene i god stand og det skal være god trekk i alle pipene.

Det ligger et enormt ansvar i å forvalte våre verdier riktig. Totalt har dette prosjektet en kostnadsramme på 40 millioner og styret har jobbet tett med OBOS Prosjekt og entreprenøren for å sikre fremdriften og unngå kostbare endringsordre. I forbindelse med prosjektet har det vært behov for hyppige møter, og løpende dialog med entreprenør, underleverandører, OBOS Prosjekt og beboere. Styret ser derfor frem til at prosjektet ferdigstilles høsten 2021.

BORETTLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON

I forbindelse med det store vedlikeholdsprosjektet tok borettslaget i 2019 opp et lån på 40 millioner. Takket være god økonomistyring fullføres prosjektet under budsjett. Nødvendig utbygging av ladeplasser og parkeringsplasser kan derfor dekkes av samme økonomiske ramme, uten ytterligere låneopptak. Mange har opplevd permitteringer og lavere inntekt i 2020, styret ønsker derfor å unngå økning av felleskostnadene så langt det lar seg gjøre. Dette avhenger blant annet av at styringsrenten holdes lav og at vi opprettholder dagens fordelaktige rente i banken. I kommende periode planlegger vi derfor ingen store, kostnadskrevede prosjekter.

LADEPLASSER FOR EL-BIL OG HYBRID

Ved generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt at styret skulle gå videre med utbygging av flere ladeplasser i borettslaget. I forslaget om etablering av ladeplasser ba styret om tillatelse til å gå videre i forhandlinger med Ladeklar, men også til å vurdere alternative løsninger i samråd med OBOS Prosjekt og deretter velge den løsningen som anses som best for borettslaget. Etter grundig vurdering av rådene fra OBOS sine eksperter og nye anbudsrunder ble det besluttet å velge en annen løsning enn den som ble forespeilet ved fjorårets generalforsamling. Ved å velge å bygge ut infrastruktur selv kunne styret legge sterkere føringer for kvaliteten på infrastrukturen, administrasjon av anlegget og prissetting for bruk av ladeplassene. Vi fikk også muligheten til å søke om offentlig støtte, som ble innvilget.

I henhold til de nye reglene om ladeplasser i borettslag, vedtatt av Stortinget i 2020, må borettslaget legge til rette for at andelseiere får lademulighet. Det følger av de nye reglene at den enkelte bruker må betale for strøm og ladeboks, mens fellesskapet må ta kostnaden for oppgradering av det elektriske anlegget og infrastruktur. Styret har derfor valgt en løsning med delingsplasser for borettslagets beboere. Vi anser dette som en rettferdig løsning som dekker behovene til de som trenger ladeplass, samtidig som vi unngår en økning av felleskostnadene for alle andelseierne. For brukerne av ladeanlegget er fordelene blant annet at vi får at ladeanlegg med høyere ladehastighet og at man slipper å betale for egen ladeboks.

Ladeplassene befinner seg på felt 4, ved «prærien» nederst på området og utbyggingen startet 19. april. Fremdriften går etter planen og under budsjett. I trinn 1 av prosjektet settes det opp 15 ladestolper, det er estimert at dette vil dekke behovet til et borettslag av vår størrelse. Ved behov kan vi enkelt utvide anlegget ved å sette opp ytterligere 12 ladestolper, tilknyttet eksisterende infrastruktur. Hvis borettslaget senere bestemmer at det skal bygges ut lademulighet til alle utvendige plasser kan dette feltet benyttes uten ombygging.

Ladeplassene skal administreres av et eget selskap og forhandlinger med ladeoperatører er i gang. Styret ønsker en forutsigbar ordning hvor de som lader enkelt kan følge med på strømbruk og løpende kostnader. De fleste ladeoperatørene har løsninger der man identifiserer seg med en ladebrikke eller med en app på telefonen og bilen må flyttes når den er ferdig ladet. Mer informasjon om hvordan beboere kan benytte ladeplassene kommer snart.

UTBYGGING AV FLERE PARKERINGSPLASSER

Borettslaget har for få plasser i forhold til nåværende etterspørsel og vi opererer med venteliste på de fleste parkeringsfeltene i borettslaget. Samtidig med etablering av ladeplasser benyttet vi derfor anledningen til å etablere 23 nye parkeringsplasser i områdene rundt ladefeltet. Berørte leietagere av parkeringsplasser har fått egen informasjon om prosjektet som gjennomføres i april og mai.

OPPGRADERING AV FELLESVASKERI

I april gjennomførte styret en oppgradering av borettslagets fellesvaskeri. Betalingssystemet fungerte dårlig og flere gamle maskiner trengte utskifting. Vaskeriet blir nå vasket ned, malt, får montert nye maskiner, ny dør, bedre ventilasjon og får et nytt betalingssystem (Pay per wash). Vaskeriet åpnet igjen i mai og alle beboere skal ha fått informasjon i postkassen om hvordan de kan benytte de nye fasilitetene. Du kan også finne oppskriften på vibbo.no/teisen-park eller på veggen i vaskeriet. Vaskeriet er ikke bare forbeholdt de uten vaskemaskin i leiligheten. De store maskinene er fine å bruke når du skal vaske ting som dyner, tepper og puter. De som ønsker ekstra opplæring og ikke hadde anledning til å delta på åpningen i mai kan henvende seg til styret eller vaktmester.



OPPGRADERING AV LEKEPLASSER

Under fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at styret skal oppgradere de to lekeplassene som er plassert på øvre og nedre del av området. Ved å oppgradere lekeplassene ønsker vi å bidra til at borettslaget fortsetter å være et godt sted for småbarnsfamilier å etablere seg. Ved utforming av nye lekeplasser vil vi også ta hensyn til at lekeplassene skal passe inn i vårt vakre uteområde, slik at de som ikke benytter lekeplassene også vil oppleve at det er valgt gode løsninger. Kostnad for etablering av to nye lekeplasser er estimert til 4.000.000 kroner. Oppgraderingen vil foregå i flere trinn slik at vi kan ta kostnaden over driften og dermed unngå økning i felleskostnader. I inneværende periode har styret startet dialog med OBOS ekspert på uteområder og sett på noen mulige løsninger. Styret har også mottatt forslag om å legge til rette for annen type aktivitet for voksne og barn, som vi tar med oss i videre planlegging. Grunnet sykdom hos OBOS og stor arbeidsmengde er vi fortsatt i en tidlig fase av dette prosjektet. Vi forventer økt fremdrift i kommende periode, etter avslutning av prosjektene med vaskeri, el-bil og vinduer med mer.

GRØNTOMRÅDENE

Den siste tiden har vi opplevd at vi må være forsiktige med hvor vi går og hvem vi omgås, men et sted kan vi ferdes ganske trygt, i vår flotte felles hage! Parken vår har på fine dager vært preget av et yrende menneskeliv og vi har kjent på hvor viktig uteområdet er for trivsel og helse. Borettslaget har en tomt på 110 mål. Selve parkområdet strekker seg over omtrent 80 mål, og inneholder nesten 300 trær, samt utallige busker og blomster. De grønne plantene beskytter oss fra støy og støv fra veiene rundt, og er en av hovedgrunnene til at nye beboere søker seg til vår sentrale og skjulte lille oase. Styret jobber derfor hele tiden med vedlikehold og fornying av området. Vi anser dette som spesielt viktig nå som flere er hjemme og ønsker å benytte seg av grøntarealene. Etter dugnaden i fjor vår etablerte styret derfor flere nye uteplasser som allerede blir flittig benyttet.

AVTALE MED DIN HAGE

Vårt gartnerfirma Din Hage hjelper oss med å ta vare på alle trær, busker og blomster. De ivaretar vår treplan med beskjæring av trær, fjerning av syke trær og planting av nye. De bistår oss også ved dugnaden, med planting av vårblomster til 17. mai og de setter løk på høsten slik at det blomstrer vakkert til våren. På grunn av leveranseproblemer knyttet til pandemien kunne de ikke sette opp sin «blomsterbutikk på torget» under dugnaden i år, men vi håper vi kan gjenoppta denne fine tradisjonen til neste år. Din hage hjelper oss også når det utføres arbeid på området som påvirker grøntanlegget, slik at det ikke gjøres unødvendig skade på det grønne. Borettslaget har en treårig avtale med Din Hage for perioden 2019-2021 og styret planlegger å reforhandle avtalen med Din hage i kommende periode.

KONTROLL OG UTSKIFTING AV STOPPEKRANER

Våren 2020 påbegynte vi kontroll av alle stoppekraner i kjellere og utskiftning av stoppekraner som ikke var i forskriftsmessig stand. Samtidig ble alle stoppekraner merket på nytt, slik at beboere skal kunne finne disse ved behov for å stenge vannet til leiligheten. Alle andelseiere skal i tillegg ha egen stoppekran i sin leilighet. Grunnet pandemien ble arbeidet noe forsinket, men arbeidet ble fullført i inneværende periode.

KONTROLL AV ALLE HOVEDTAVLER FOR STRØM I OPPGANGENE

I forbindelse med utredning av strømforsyning og strømbehov til ladeplassene ble det iverksatt en grundig kontroll av alle hovedtavler for strøm i oppgangene. Vi undersøkte da tilstand og hvor mye av strømkapasiteten som er i bruk i oppgangene per nå. Borettslagets faste elektrikerfirma og OBOS prosjekt bisto oss med undersøkelsen og styret følger deres anbefalinger om mindre utbedringer. Kontroll av hovedtavler og sikringsskap er en del av styrets årlige HMS-rutine. På sikt vil styret vurdere større oppgraderinger av strømnnett og sikringsskap, ettersom mange oppgraderer elektrisk utstyr i leilighetene som medfører økt behov for strøm og flere kurser.



INNFØRING AV NY HMS-RUTINE

Styret har ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det er påkrevet at borettslaget har interkontrollsystem 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. I inneværende periode har styret etablert en ny og bedre HMS-rutine til bruk for styret og vaktmestere.

BYTTE AV FORSIKRINGSSKAP

Borettslaget var tidligere forsikret gjennom Nemi, som nå er overtatt av Storebrand. I den forbindelse innhentet styret nye tilbud fra fem forsikringsselskaper, og fra januar 2021 er vi forsikret via Protector. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Alle andelseier bør selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Selv om borettslagets forsikring brukes kan andelseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Borettslagets kundenummer er 1925441 og polisenummer er 2241028-1.1. Du kan melde i fra om skade til Protector ved å ringe deres døgnåpne telefon: 24 13 18 88. Eller sende e-post til skade@protectorforsikring.no.

VELFERD, MILJØ OG TRIVSEL

Styret ønsker å støtte lokale foreninger, samtidig som vi bidrar med gode opplevelser for nabolagets beboere ved spesielle anledninger. Det har vært en annerledes tid og da setter man kanskje ekstra stor pris på de gode øyeblikkene. Våren 2020 ble det en annerledes 17. mai, men tradisjonen tro fikk vi høre vakker korpsmusikk fra Alna Janitsjar her på Teisen. I fjor høst støttet vi også Bryn skoles musikkorps med innkjøp av jakker til utendørs øvelser og spilleoppdrag. I desember ble juletreet tent med musikk fra Hasle Brass og det ble utdelt overraskelser til de små. Til jul delte vi også ut gaveposer til alle beboere, vi håper dette var en hyggelig overraskelse i en mørk tid. Til påske arrangerte vi påskequiz hvor ti heldige vinnere vant gavekort på Rema, og i forbindelse med vår alternative dugnad lodder vi ut gavekort på Tveita senter. Vi håper tiden fremover vil gi oss større frihet til å gjennomføre hyggelige arrangement og opplevelser i borettslaget.

SELSKAPSLOKALE

Styret administrerer selv utleie og vedlikehold av vårt flotte utleielokale i Prost Hallings vei 1. Lokalet er svært populært blant våre beboere, og er et fint sted for små og store anledninger. Dessverre har vi hatt begrensninger for utleie i denne perioden grunnet smittevern hensyn, og vi har måttet avlyse mange arrangement. Mens lokalet har stått tomt har vi utført løpende vedlikehold og vasket ned lokalet. Vi håper at lokalet snart kan romme latter og sang igjen, og vi vil vurdere gjenåpning av lokalet ettersom smittesituasjonen og offentlige anbefalinger endrer seg.

VAKTMESTERE

Borettslaget har to faste vaktmestere som står på for våre beboere. De sørger for at den daglige driften på området opprettholdes. Styret har arbeidsgiveransvar for vaktmestere og må sørge for at de har et godt arbeidsmiljø og det de trenger for å ivareta sine oppgaver. Ved sykdom og ferie må styret sørge for at vaktmestere får nødvendig bistand. Dette har vi blant annet løst med innleid hjelp fra Arnes byggservice og Din hage.

VAKTHOLD I BORETTSLAGET

Borettslaget har i flere år hatt en avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Avtalen inneholder både fast patruljering og mulighet for at beboere kan kontakte Securitas direkte ved behov for assistanse. Den siste tiden har vi hatt færre utrykninger i forbindelse med feststøy, men noen fler i forbindelse med oppussing. Styret har i inneværende periode startet reforhandling med Securitas, og vi ser også på muligheten for å skifte leverandør av vakthold. Mer informasjon kommer.



NABOKLAGER

Antall naboklager er relativt lavt med tanke på antall boenheter, men ettersom vi nå oppholder oss mer hjemme både i fritiden og med hjemmekontor opplever styret en stor økning i antall henvendelser om godt naboskap. Vi ber om at alle klager formidles skriftlig per e-post til styret@teisen.no, slik at klagen kan loggføres. Klagen som mottas blir behandlet konfidensielt og det meste blir løst i minnelighet. Videre oppfordrer vi beboere til å kontakte bomiljøvekter fra Securitas og eventuelt politiet ved behov, for eksempel ved mye støy om natten eller hvis man ser uvedkommende med uønsket atferd på området. Politiet kan kontaktes på telefon 02800, og 112 ved behov for akutt hjelp. Eller per e-post til post.oslo@politiet.no.
Securitas kan ringes på telefon 22 97 10 70.

HUNDEHOLD

Borettslagets regler for hundehold ble oppdatert ved generalforsamlingen våren 2020. Hundehold tillates forutsatt at man leverer skriftlig søknad til styret og at hundeholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Det er ikke lenger nødvendig å innhente signaturer fra naboer ved søknad om hundehold, men vi oppfordrer alle til å ha en god dialog med de nærmeste naboene når de anskaffer hund og skal i gang med alene-hjemmetrening og lignende. Det tillates også andre innedyr så lenge dyreholdet ikke er til plage for naboer. Styret håper alle hundeeiere respekterer fellesskapets regler og bidrar med å opprettholde et godt hundemiljø i borettslaget. Vi er glade for at vi stort sett mottar positive tilbakemeldinger om hundehold i borettslaget. For søknadsskjema for hund og mer informasjon se Vibbo.no/teisen-park.

TV OG FIBERNETT

Borettslaget inngikk ny kollektiv avtale om levering av tv og internett via fibernett fra Get i 2019. Sommeren 2020 ble det installert fibernett, hjemmesentral og nye tv-bokser i alle leiligheter. Vi opplevde noen utfordringer i oppstartsfasen, men dette løste seg etter god dialog med Get. Høsten 2020 skiftet Get navn til Telia, men vi beholdt de samme gode vilkårene. I forbindelse med reforhandlinger mellom Get/Telia og en annen leverandør mistet vi noen tv-kanaler i en periode. Styret ba om kompensasjon for dette og vi fikk derfor redusert tv-kontingent og flere poeng til valgfri benyttelse i en periode. For mer informasjon om kollektiv avtale se Vibbo.no. Hvis du ønsker å gjøre individuelle tilvalg til avtalen kan du gjøre dette på Telia.no eller ringe kundeservice på telefon 924 05 050.

NABOLAG I ENDRING

Styret ønsker å bidra med å opprettholde et godt oppvekst- og nærmiljø, og følger derfor med på hva som foregår av planer i nærområdet. Flotte grøntarealer og et rolig bomiljø er ikke noen selvfølge, selv om vi eier vår egen grunn må vi også verne om våre omgivelser. Området er under ulikt press fra mange kanter, og det er ingen selvfølge at vi automatisk får beskjed om nye prosjekter. Mange husker kanskje sprengningsarbeidene i fjor, som vi ikke var varslet om fordi borettslaget ikke har grense mot Teisen skole. Aktuelle saker i vårt nærområde per nå er planer om leilighetsbygg i Klosterheimveien 1, videre utbygging ved Teisen skole, samt bygging av omsorgsboliger og barnehage i Teisenveien 5. Viktigste i år er imidlertid Byrådets nei til E6 Oslo Øst som har resultert i at Manglerudtunnelen ble tatt ut av Nasjonal transportplan. Det betyr at støy og forurensing fra denne veien vil fortsette. Styret engasjerer seg gjennom Bryn miljøforum for å påvirke stortingsflertallet til å gjennomføre prosjektet til tross for Byrådets motstand. Husk at du finner mye informasjon om byggeplaner i området på nettsidene til Oslo kommune under Plan, bygg og eiendom.

VÅR NETTSIDE- VIBBO.NO

Årets beretning er en god kilde til informasjon, men ventetiden mellom hver utgivelse kan bli lang hvis det er noe du lurer på. OBOS lanserte høsten 2019 en ny nettløsning for borettslag, Vibbo.no. I inneværende periode har OBOS og styret jobbet med overføring av informasjon til vår nye nettside. Denne har nå erstattet vår gamle nettside som vi ikke lenger vil oppdatere. Den viktigste informasjonen blir alltid formidlet via nyhetsbrev eller med brev i postkassen, men de fleste opplever det som nyttig å ha tilgang til god informasjon på nett. Du finner nettsiden vår på www.vibbo.no/teisen-park. Det finnes også en egen Vibbo-app du kan bruke på mobilen. Her kan du logge deg inn med mobilnummer og kode du får tilsendt per sms. Vi oppfordrer alle om å kontrollere at de er registrert med riktig telefonnummer og e-postadresse, og å samtykke til digital kommunikasjon. Du vil da kunne motta viktige beskjeder fra styret og delta på årets elektroniske generalforsamling.



NYHETSBRREV

Som nevnt vil den viktigste informasjonen fortsatt bli delt via nyhetsbrev fra styret. Vi jobber hardt med nyhetsbrevene og vi håper at våre beboere setter pris på informasjonen som regelmessig leveres i alle postkasser. I inneværende periode har nyhetsbrevene fått en liten ansiktsløftning som vi håper vekker oppmerksomhet og gjør at flere leser våre beskjeder. Vi vil fortsette å distribuere nyhetsbrevene flere ganger i året, i tillegg til annen viktig informasjon. Gi oss gjerne beskjed hvis det er informasjon du savner og som vi bør dele med flere.

EN UTFORDRING FOR VALGKOMITEEN

Våren 2020 har vi kun en frivillig i valgkomiteen. Valgkomiteen opererer som et selvstendig organ og skal ikke påvirkes av styret, men styret ser at det er en krevende jobb å finne engasjerte kandidater til styret. I fjor vår økte vi honoraret til valgkomiteen ettersom det er et viktig verv i borettslaget og ved årets generalforsamling håper vi at valgkomiteen vil få flere medlemmer som kan jobbe med å finne gode styrekandidater til neste valg. Ifølge den informasjonen styret har mottatt har ingen beboere meldt seg til valg i år.

I fjor fikk vi ett nytt styremedlem som var et godt tilskudd til gruppen. Resterende styremedlemmer har jobbet hardt for borettslaget i mange år, og det er viktig at styret får jevnlig påfyll av engasjerte beboere som vil bidra til fellesskapet. Hvis ingen gode kandidater melder seg vil vi muligens måtte innhente profesjonelle styremedlemmer i fremtiden, til økt kostnad for borettslaget. Ønsker du å være med å bidra med å gjøre borettslaget bedre? Ta kontakt med valgkomiteen før neste valg!

ØKNING AV STYREHONORARET

OBOS publiserte i vinter en undersøkelse om størrelsen på styrehonorarene i 3300 boligselskap med mer enn fem eller flere boliger. Undersøkelsen viser at gjennomsnittlig styrehonorar i 2019 var ca. 1.500 kroner per bolig, etter at ytterpunktene er eliminert. Teisen park borettslag består av 539 leiligheter. Om vi legger gjennomsnittlig pris per bolig til grunn gir det en totalsum på over 800.000 kroner.

Styrevervet i Teisen park medfører mye arbeid og ansvar, dette bør honoreres. Vi håper også at en økning i styrehonorar vil medføre at flere gode kandidater melder seg til valg i årene som kommer. Sittende styre har derfor budsjettet med en økning av styrehonoraret fra 490.000 kroner til 590.000 kroner, og et særskilt prosjekthonorar på 100.000 kroner for ekstraordinær arbeidsbelastning i forbindelse med årets pågående prosjekter. Budsjettet må godkjennes av generalforsamlingen og du kan avgi din stemme i saken.

Til informasjon fordeles styrehonoraret internt, med utgangspunkt i det ansvaret og arbeidsmengden de ulike styremedlemmene har hatt i inneværende periode. Prosjekthonorar deles på som har båret mest ansvar for gjennomføringen, og som har vært nødt til å delta på møter og befaringer i arbeidstiden. Honoraret betales alltid på etterskudd og for hele perioden, man mottar med andre ord ikke honorar før påfølgende år.

HVA INNEBÆRER DET Å SITTE I STYRET?

Styret har i oppgave å drifte og vedlikeholde borettslaget på vegne av beboerne. Dette innebærer et stort ansvar, men vervet gir også en god mulighet til å bli kjent med og påvirke ditt nærområde. Oppgavene til styret inkluderer løpende vedlikehold og gjennomføring av små og store prosjekter. Det krever også en del arbeid å respondere på henvendelser vi mottar fra beboere, potensielle kjøpere, meglere og andre. Videre omfatter styrets arbeid regelmessige oppgaver som godkjenning av nye andelseiere, budsjettering, fakturaarbeid, styremøter, oppfølging av beboersaker, befaringer, leverandørmøter, arrangering av dugnad og julegrantenning, håndtering av konflikter, forsikringsaker, oppdatering av nettsider, utforming av nyhetsbrev, administrasjon av utleielokale, samt dialog med storvellet og andre samarbeidspartnere.

Når du sitter i styret forventes det at man er tilgjengelig og bidrar aktivt med planlagte og akutte arbeidsoppgaver. Man har ingen fast arbeidstid eller helligdagsfri, og arbeidsmengden avhenger av hvilke ansvarsområder du har påtatt deg. Styremøter gjennomføres vanligvis etter endt arbeidstid, møter med profesjonelle aktører utføres som regel på dagtid og egne arbeidsoppgaver utføres man på fritiden og i helger. I travle perioder eller hvis man har påtatt seg mye ansvar, må man påregne daglig aktivitet og arbeid.



ELEKTRONISK GENERALFORSAMLING

Det har vært en annerledes tid, med smitteverntiltak og restriksjoner for hvordan vi lever livene våre. Våren 2020 gjennomførte vi for første gang i historien en elektronisk generalforsamling. De som ikke hadde mulighet til å delta elektronisk kunne avgi stemme per papir. Det er både fordeler og ulemper med en slik løsning, men alt i alt opplevde vi løsningen som et godt alternativ til fysisk samling.

Elektronisk generalforsamling foregår over flere dager. Beboere kan klikke seg inn for å kommentere og stemme når det passer, og vi opplevde høyere valgdeltagelse i fjor enn tidligere år. Styret deltok aktivt under hele perioden med å besvare alle spørsmål og kommentarer som kom inn. Vi har forsøkt å ta alle gode innspill med oss videre i innværende periode.

Grunnet vedvarende smitteverntiltak kan vi ikke gjennomføre vanlig generalforsamling denne våren heller. Logg deg inn på [Vibbo.no/teisen-park](https://vibbo.no/teisen-park) for å delta, eller lever manuell stemmeseddel i postkassen utenfor Prost Hallings vei 1 (se innledningen for mer informasjon om deltagelse).

Styret vil gjøre oppmerksom på to ting du bør vite før du gir din stemme i årets valg:

- Når det gjelder forslagene til årets generalforsamling er det slik at disse må godkjennes med minst halvparten av stemmene for at forslagene skal vedtas.
- Når det gjelder valg av nytt styre er det slik at det er valgkomitéen som gir sin innstilling til hvem som skal sitte i styret. Generalforsamlingen har deretter mulighet til å stemme ja eller nei til valgkomitéens forslag. Det er ikke mulig å fremme benkeforslag om alternative kandidater ved elektronisk generalforsamling.

I år stiller styreleder Irene Bruun og styremedlemmene Ermin Mehovic og Anne Toven til gjenvalg.

EN HILSEN FRA STYRET

Det er fortsatt rare tider. Tider de færreste av oss hadde trodd vi skulle få oppleve maken til. Det er mer enn ett år siden vi kunne treffe hvem vi ville, når vi ville. Noen av oss har fått nye møteplasser på nett, men digitale treff vil aldri kunne erstatte fysiske møter. Selv om teknologien er forbløffende, kan den ikke dekke våre sosiale behov.

Vi håper du som bor her likevel har det bra i Teisen park. Leilighetene kjennes kanskje enda trangere enn i fjor, men selv om dørstokkmila kan være lang vil vi gjerne at dere går ut og nyter det flotte grøntanlegget. Parken vår er på sitt aller vakreste om våren og det skjer forandringer i blomstringen hver eneste dag. Når du kommer ut i sola og møter et vell av farger vil du kanskje føle deg litt lettere. Og er det en gang vi med hånden på hjertet kan si at investeringene våre i utearealene er gull verdt, ja da må det være nå!

Hvorfor ikke spise frokost i det grønne? Lytte til fuglenes morgensang? Eller ta lunsjen ute på en av gressplenene? Pakk kaffe og matpakke og ta deg et reall friminutt. Sleng deg ned på et pledd eller bruk en av plassene vi har anlagt. Hold skikkelig avstand, og gjerne mer enn de to meterne som anbefales, vi har plass til oss alle. Nyt fine Teisen park borettslag og området rundt oss.

Takk for tilliten i året som har gått, vi ser frem til å gjøre det enda bedre å bo i Teisen Park i tiden som kommer. Sammen får vi det fint!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 24 579 176,-.

Dette er kr 80 824,- lavere enn budsjettet og skyldes at borettslaget ikke øket felleskostnadene iht. til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av traktor, parkering og tomteleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 43 367 934,-.

Dette er kr 3 564 066,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det store vedlikeholdsprosjektet som omfatter vinduer, piper og balkonger ble forsinket grunnet covid-19. Total budsjettet vil holdes.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19 623 302,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Dvs. at underskuddet dekkes ved allerede opptatt lån. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 15 375 609,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Informasjon om feil i budsjettet for 2020;

Posten «TV-anlegg/bredbånd» er korrekt budsjettet med kr 2 650 000.

Imidlertid er beløpet ikke tatt med/uteglemt i budsjettprogrammet Cantor, slik at kolonnen budsjett 2020 er feil summert når det gjelder sum driftskostnader, driftsresultat og årsresultat i resultatregnskapet (mao. kr 2 650 000 for lavt).

Dette får også konsekvenser for disponible midler, da året resultat også der fremkommer av kolonnen budsjett 2020.

Vi løser dette ved å legge inn kr 2 650 000 i Cantor, slik at alle budsjettpostene blir korrekt.

Men budsjettet for 2020 vil også være synlig i neste års årsrapport.

Da vil Sum driftskostnader, driftsresultat og årsresultat (budsjett 2020) vise feil sum pga. regnefeilen nevnt over.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 800 000,- til større vedlikehold som omfatter avslutning av prosjekt med vinduer, piper og balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 53 577,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisen Park Borettslag.

Lån

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honorar til forretningsfører er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Teisen Park Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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

Uavhengig revisors beretning - Teisen Park Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 06. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	13 746 395	1 567 047	13 746 395	15 375 608
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-19 623 302	416 454	-23 812 000	-9 717 400
Tilbakeføring av avskrivning	17 632 193	293 516	490 000	600 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -1 512 500	-1 279 094	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 26 500 000	17 900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -4 367 178	-5 151 529	-3 297 140	-4 087 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 629 213	12 179 347	-26 619 140	-13 204 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 375 609	13 746 394	-12 872 745	2 171 208

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	16 537 709	17 944 868
Kortsiktig gjeld	-1 162 100	-4 198 473
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 375 609	13 746 394

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 121 800	22 981 500	24 390 000	23 949 000
Vaskeri	10	69 390	57 975	50 000	50 000
Andre inntekter	3	387 986	730 099	220 000	818 600
SUM DRIFTSINNEKTER		24 579 176	23 769 574	24 660 000	24 817 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 453 424	-1 559 975	-1 650 000	-1 740 000
Styrehonorar	5	-490 000	-490 000	-490 000	-590 000
Avskrivninger	17	-632 193	-293 516	-490 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-16 250	-16 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-130 000	0	-120 000	-112 000
Forretningsførerhonorar		-359 855	-354 535	-360 000	-366 000
Konsulenthonorar	7	-237 560	-293 852	-280 000	-350 000
Kontingenter		-107 900	-107 900	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-29 298 923	-9 724 956	-31 000 000	-16 190 000
Forsikringer		-712 449	-655 181	-730 000	-781 000
Kommunale avgifter	9	-4 017 437	-3 720 754	-4 010 000	-4 060 000
Vaskeri	10	-89 028	-155 204	-450 000	-500 000
Parkeringsplasser	11	-370 129	-8 738	-1 250 000	-2 800 000
Andre anlegg	12	-79 144	-189 493	-120 000	-100 000
Kostnader til fordeling		-656 920	-879 170	-1 000 000	-1 000 000
Energi/fyring		-206 835	-228 389	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 596 105	-2 121 241	-2 644 000	-2 725 000
Andre driftskostnader	13	-1 913 782	-1 927 746	-2 000 000	-1 445 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-43 367 934	-22 726 650	-46 932 000	-33 697 000
DRIFTSRESULTAT		-18 788 758	1 042 924	-22 272 000	-8 879 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	48 487	31 556	10 000	0
Finanskostnader	15	-883 030	-658 026	-1 550 000	-838 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-834 543	-626 470	-1 540 000	-838 000
ÅRSRESULTAT		-19 623 302	416 454	-23 812 000	-9 717 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	416 454		
Fra opptjent egenkapital		-19 623 302	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 215 270	88 215 270
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	4 258 046	3 377 739
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		97 798 423	96 918 116
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	10 280
Forskuddsbetalte kostnader		734 738	961 390
Andre kortsiktige fordringer		0	70 080
Driftskonto OBOS-banken		1 319 588	2 493 846
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 517	46 153
Sparekonto OBOS-banken		14 054 490	14 094 574
Innestående i andre banker		374 306	268 545
SUM OMLØPSMIDLER		16 537 709	17 944 868
SUM EIENDELER		114 336 132	114 862 985
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		47 923 136	67 546 437
SUM EGENKAPITAL		47 976 836	67 600 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 375 596	41 242 774
Borettsinnskudd	20	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld	21	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 197 196	43 064 374
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		498 374	3 729 962



22

Teisen Park Borettslag

Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	99 191	94 367
Påløpte renter		22 932	46 357
Påløpte avdrag		159 327	144 427
Annen kortsiktig gjeld	23	382 276	183 361
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 162 100	4 198 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 336 132	114 862 985

Pantstillelse	24	124 915 600	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021

Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun /s/

Jens Thrane Agersborg /s/

Ermin Mehovic /s/

Anne Toven /s/

John Arne Larssen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 609 474
Bredbånd 100 Mbps inkl. mva.	1 050 372
Trappevask	837 360
Parkering	368 201
Forretningslokale (gjelder tjenesteleil. 1054 og 1100) ¹	172 260
Leie (gjelder tjenesteleil. 1054 og 1100)	172 260
VVS-REHABILITERING	82 709
Ladepunkt elbil	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 301 636

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 826
Forretningslokale (gjelder tjenesteleil. 1054 og 1100) ¹	-172 260
Ladepunkt elbil	-750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 121 800

¹ Skyggeføring av leieinntekter for tjenesteboliger som borettslaget eier og som leies ut. Dette fordi selskapet er registrert i ELMA registeret, for å kunne motta elektroniske fakturaer. Når boligselskapet er registrert i ELMA registeret, vil alle fakturaer som sendes boligselskapene rutes til forretningsadressen via organisasjonsnummeret. Der vi i dag har objekter liggende inne med boligselskapets organisasjonsnummer, vil fakturaene sendes i retur til selskapet og ikke til leietaker. For å sørge for at leietaker mottar faktura må vi endre i registreringen av objektene.

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

Utleie P-plasser	81 101
Utleie selskapslokale (Phv. 1)	33 555
Egenandel	10 000
Tomteleie Teisen Garasjelag	83 330
Salg av Vitra 2045	50 000
Salg av Traktor nr. 4 Wille	130 000
SUM ANDRE INNTEKTER	387 986

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-944 875
Overtid	-38 496
Annen lønn, ikke feriepenger	-7 323
Påløpte feriepenger	-127 498
Fri bil, tlf. etc. ¹	-14 710
Naturalytelser speilkonto	14 710
Arbeidsgiveravgift	-245 283
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 878
Pensjonskostnader innskudd	-19 384
Yrkesskadeforsikring	-4 684
Refusjon sykepenger	-34 054
Kantinekostnader	-20 257
Arbeidsklær	-18 699
Andre personalkostnader	-1 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 453 424

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov. ¹Elektrisk kommunikasjon og vinner av gratis husleie ifm. Dugnad.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 490 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 229, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-57 015
OBOS Prosjekt AS - elbilprosjekt	-76 343



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
Roger Pihl – Informasjonsbrosjyrer og nye maler 2020	-100 437
Questback AS	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	-237 560

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD VINDUER, PIPER OG BALKONGER**

Arnes Byggservice, pipe/dør og vindusprosjekt med Obos Prosjekt	-34 635
OBOS Prosjekt, piper og vinduer	-1 078 125
Arnes Byggservice, konsulenthonorar	-17 150
Obos Eiendomsforvaltning AS, underregnskap	-1 260
Plan- og bygningsetaten	-221 407
Norgesgruppen, servering byggemøte	-4 180
Front Entreprenør	-22 105 553
Arnes Byggservice, byggemøter og befaringer	-55 943
Arnes Byggservice, utskiftning av vinduer	-13 450
Elektroinstallatør, Oslo Elektriker Service AS	-4 312
Anleggsgartner, Din Hage AS	-201 953
Malararbeid, Terje Christensen Malerfirma	-12 688
Anker Renhold AS	-38 142
Terje Christensen Malerfirma, rep av sålbenker	-35 681
Ok Renhold Odd Kristian, hovedvask etter rehab.	-22 708

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -23 847 185

Drift/vedlikehold bygninger	-1 660 887
Drift/vedlikehold VVS	-434 078
Drift/vedlikehold elektro	-154 939
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 971 215
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-766
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 356
Renhold av søppelbrønner	-121 404
Kostnader leiligheter, lokaler	-36 211
Kostnader dugnader	-37 883

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -29 298 923

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 731 660
Feieavgift	-75 410
Renovasjonsavgift	-1 210 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 017 437



NOTE: 10

VASKERI

INNETEKTER VASKERI

Inntekter	69 390
SUM INNETEKTER VASKERI	69 390

KOSTNADER VASKERI

Drift/vedl.hold	-35 371
Strømkostn. Prost Hallingsvei 1 ³	-53 657
SUM KOSTNADER VASKERI	-89 028

SUM VASKERI	-19 638
--------------------	----------------

³ Vaskeriet trekker 2/3.

NOTE: 11

PARKERINGSPLASSER

INNETEKTER PARKERING

Inntekter	81 101
SUM INNETEKTER PARKERING	81 101

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Drift/vedl.hold	-142 690
Administrasjon og overføring	-222 189
Driftskostnader, garasjeleie	-5 250
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-370 129

SUM PARKERINGSPLASSER	-289 028
------------------------------	-----------------

NOTE: 12

UTLEIELOKALE

INNETEKTER ANDRE ANLEGG

Inntekter utleielokale	33 555
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	33 555

KOSTNADER UMLEIELOKALE

Drift/vedl.hold, rengjøring utleielokale	-77 884
Administrasjon	-1 260
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-79 144

SUM ANDRE ANLEGG	-45 589
-------------------------	----------------

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container, Rusken hver måned	-499 604
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 894
Diverse leiekostnader/leasing	-1 750
Verktøy og redskaper	-25 913
Telefon-/kontormaskiner	-22 867
Driftsmateriell	-73 101
Lyspærer og sikringer	-309
Vaktmestertjenester	-310 063
Vakthold, Securitas	-296 595
Renhold ved firmaer	-25 146
Snørydding	-34 843
Andre fremmede tjenester, datalisenser	-41 391
Kontor- og datarekvisita	-21 576
Kopieringsmaterieill	-32 954
Trykksaker	-88 736
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 229
Andre kontorkostnader	-3 135
Telefon/bredbånd	-6 939
Telefon, annet	-6 978
Porto	-8 511
Drivstoff biler, maskiner osv.	-57 047
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-194 120
Reisekostnader	-602
Gaver, sponsorbidrag til Teisen if.	-20 000
Bank- og kortgebyr	-5 098
Velferdskostnader	-118 880
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 913 782

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	800
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 890
Renter bank	69
Andre renteinntekter	728
SUM FINANSINNTEKTER	48 487

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA04	-372 203
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-124 571
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-65 515
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-147 936
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-141 576



Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-233
Renter og provisjon på kassekreditt	-28 883
Andre rentekostnader	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-883 030

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	20 216 700
Oppskrevet 1972	5 549 570

REHABILITERING

Tilgang 1997	62 449 000
--------------	------------

SUM BYGNINGER	88 215 270
----------------------	-------------------

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 gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2006	425 000	
Tilgang 2007	72 500	
Avskrevet tidligere	-497 500	
		0
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2013	225 000	
Avskrevet tidligere	-224 999	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-87 587	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2006	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	



29

Teisen Park Borettslag

		1
Saltspreder		
Tilgang 2006	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	
		1
Traktor nr. 4		
Tilgang 2002	723 242	
Avskrevet tidligere	-723 242	
		0
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2010	41 369	
Avskrevet tidligere	-41 368	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	123 534	
Avskrevet tidligere	-123 533	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-11 421	
Avskrevet i år	-9 789	
		27 736
Wille 465 redskapsbærer		
Tilgang 2020	1 387 500	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-181 696	
		1 205 804
Wille 265 Redskapsbærer		
Tilgang 2019	1 212 500	
Avskrevet tidligere	-6 984	
Avskrevet i år	-173 214	
		1 032 302
Feiemaskin 305		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-22 917	
		102 083
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	66 594	
Avskrevet tidligere	-13 318	
Avskrevet i år	-13 318	
		39 958
Avfallsanlegg		



30

Teisen Park Borettslag

Tilgang 2014	3 469 043	
Avskrevet tidligere	-1 387 620	
Avskrevet i år	-231 270	
		1 850 153
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 258 046

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -632 193

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd garasjer	10 000
TEIGAR	10 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	20 000

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning i år	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	151 258	
Nedbetalt i år	1 703 280	
		-38 145 462

Handelsbanken HANBA1

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-8 536 307	
Nedbetalt tidligere	1 655 321	
Nedbetalt i år	692 722	
		-6 188 264

Handelsbanken HANBA3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	636 147	
Nedbetalt i år	793 007	
		-2 970 846

**Handelsbanken HANDEL**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-8 700 000
Nedbetalt tidligere	623 240
Nedbetalt i år	559 781
	-7 516 979

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	5 827 567
Nedbetalt i år	618 388
	-8 554 045

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-63 375 596****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-1 808 000
Øket tidligere	-1 600

SUM BORETTINNSKUDD **-1 809 600****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum Teisen IF, lokaler 1.eg	-6 000
Innskudd feiebod	-6 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 000****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-42 412
Påleggstrekk	-12 105
Skyldig arbeidsgiveravgift	-44 674

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-99 191****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-127 498
OBOS Prosjekt AS	-3 510
Elvia AS, strøm desember	-2 852
Din Hage AS	-217 763
Entelios, strøm desember vaskeri	-17 156
Entelios, strøm desember	-14 027
Entelios, strøm desember	-641
OBOS Eiendomforvaltning as, kredit yrkesskadeforsikring	1 171

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-382 276**



NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 809 600
Pantelån	63 375 596
Påløpte avdrag	159 327
TOTALT	65 344 523

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	88 215 270
Tomt	5 305 107
TOTALT	93 520 377

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

NYTTIG INFORMASJON OM BORETTSLAGET FRA A - Å

AVFALL

Teisen Park borettslag har nedgravd søppelanlegg og beboere skal følge Oslo kommunes regler for kildesortering. Renovasjonsetaten foretar jevnlig inspeksjoner og tidligere inspeksjoner har vist at vi har et forbedringspotensial hva kildesortering angår. Vi ber alle å bruke de blå og grønne posene for kildesortering. Papp/papir, glass og hermetikk skal kastes i egne avfallsdunker. Det er to avfallsdunker til glass og hermetikk i borettslaget, i tillegg til containere ved Joker Teisen.

Som en service for beboerne gjennomfører Teisen Park Borettslag også Rusken hver første onsdag i måneden. Hvis Rusken faller på en helligdag gjennomføres Rusken påfølgende onsdag. Søppel skal pakkes godt inn og gjenstander settes utenfor oppgangen kvelden før. Se oversikt over hva du kan kaste på vår nettside Vibbo.no. Spesialavfall må leveres til gjenbruksstasjon, nærmeste avfallsmottak er Haraldrud gjenbruksstasjon på Brobekk. Elektrisk avfall kan også returneres til aktuelle butikker, Elkjøp og Power har oppsamlingspunkt for elektrisk avfall ved Alna senter.

Beboere som gjennomfører større rehabilitering i leiligheten og derfor har større mengder med avfall må selv sørge for egen container og/eller bortkjøring. Husk at vi også har kort vei til Fretex-container for klær ved Prost hallings vei 8 og til Fretex i Smallvollveien.

ALARM

Det er installert alarm i Prost Hallings vei 1. Alarmen dekker vaktmesters og styrets kontor og er tilkoblet utenom normal arbeidstid. I tillegg er det en egen alarm til vaskeriet som går på utenom vaskeriets åpningstider. Hvis alarmen går og Securitas må rykke ut kan beboer bli holdt ansvarlig for utrykningskostnad.

BRANNVERN

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Borettslaget gjennomførte kontroll av alle pulverapparat i 2019/2020. Apparatene bør vendes opp ned et par ganger per år. Dersom utstyret er defekt, kan dette meldes til styret. Styret anbefaler at du i tillegg vurderer montering av flere brannvarslere og innkjøp av annet brannsikringsutstyr, for eksempel brannteppe. Husk å skifte batteri i din brannvarsler, det kan redde liv.

Hvis du oppdager mindre branntilløp i din bolig bør du forsøke å slukke brannen umiddelbart med tilgjengelig slukkeutstyr. Ring 110 ved behov for bistand fra brannvesen og varsle dine naboer slik at evakuering kan gjennomføres. Hvis brannen ikke kan slukkes umiddelbart er det viktig å stenge vinduer og dører slik at flammene ikke får oksygentilførsel. Ikke bruk vann til å slukke oljebrann.

BODER

Alle leiligheter skal ha 1 loftsbod og 2 kjellerboder. Bodene følger leilighetene og det er ikke tillatt med salg eller bytte av bod på fast basis. Du står selvsagt fritt til å låne ut din bod for korte perioder hvis du ikke bruker den selv, men husk at du er ansvarlig for å tømme den hvis noen låner din bod og ikke tar med seg tingene når de flytter. Vi anbefaler alle å ha lås på sine boder for å hindre at andre tar seg til rette i din bod-plass.

CONTAINER

Styret sørger årlig for containere på området slik at beboere kan kvitte seg med småelektrisk avfall, maling og lignende. Varsel om dette vil publiseres i god tid på vår nettside og/eller via nyhetsbrev.



DYREHOLD

Borettslaget har egne husordensregler for dyrehold, se vår nettside vibbo.no/teisen-park/tema/dyrehold. Hundehold tillates forutsatt at man leverer skriftlig søknad til styret og at hundeholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Det tillates også innedyr så lenge dyreholdet ikke er til plage for naboer. Styret ber alle hundeeiere om å holde hunden i bånd og ikke la den gjøre fra seg i blomsterbedene. Blomstene er ikke så glade for det, og heller ikke de som steller i bedene. Husk også å plukke opp avføring etter hunden slik at mennesker og dyr slipper å trække i det.

DØRSELGERE

Styret gir aldri tillatelse til dørsalg i borettslaget. Hvis det skulle være behov for befaring i din leilighet vil du få skriftlig informasjon fra styret i god tid. Vennligst ikke slipp dørselgere eller andre du ikke kjenner inn i din oppgang.

ENTRÉDØR

Det er borettslaget som er ansvarlig for reparasjon eller utskifting av entrédører. Gi beskjed til styret hvis du har behov for tilstandsvurdering av din dør. Du er selv ansvarlig for vedlikehold og bytte av dørlås. Vi anbefaler at du smører dørhengsler og lås regelmessig og vurderer skifte av låsen hvis den er gammel. Det er rimeligere å skifte låsen selv, før døren går i lås og du må ha besøk av låsesmed.

ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Dette foreligger for de fleste leiligheter fra tidligere. Andelseierne som mangler energiattest kan utarbeide attest for egen bolig på www.energimerking.no.

FORRETNINGSFØRER

Teisen Park borettslag har OBOS som forretningsfører. På oppdrag fra styret effektuerer vår rådgiver i OBOS saker på vegne av Teisen Park borettslag. I tillegg tar OBOS v/regnskapskonsulent hånd om vår regnskapsføring.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fra januar 2021 forsikret hos Protector forsikringselskap. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes kan andelseier belastes en egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Videre må den enkelte andelseier selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslagets kundenummer er **1925441** og polisenummer er **2241028-1.1**. Ved mistanke om skader skal Protector kontaktes så raskt som mulig. OBS! Ved akutte skader plikter forsikringstager å begrense skadeomfanget, det innebærer at håndtverker bør kontaktes først, for eksempel rørlegger ved vannlekkasje.

Du kan melde i fra til Protector ved å ringe døgnåpen telefon: **24 13 18 88** eller via e-post til skade@protectorforsikring.no. Ta gjerne bilder av skaden/skadeomfanget for raskere saksbehandling. Ved eventuell skade er det også viktig å melde fra til styret@teisen.no slik at styret kan følge opp saken direkte med Protector.

Ved skadedyr kontakte Norsk hussopp forsikring på telefon 22 28 31 50 eller skade@hussoppen.no. For mer informasjon se vibbo.no/teisen-park/tema/forsikring---protector--informasjon-ved-skade



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. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, kan melde forkjøp via annonse på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

GRØNTOMRÅDER

Teisen park har en tomt på 110 mål og et parkområde på 80 mål med trær som har stått her siden 1940-tallet og ny beplantning som har kommet til gjennom årene. Grøntarealet har stor positiv betydning for bomiljøet og vedlikeholdes av gartnerfirmaet Din Hage. Gartnerne utfører løpende vedlikehold av uteområdet og opprettholder vår tre-plan med beskæring, felling og ny beplantning. Din hage er hvert år tilstede ved vår dugnad og de hjelper oss med gjennomføring av innvilgede dugnadsønsker. Selv om Din hage gjør det meste for oss, ber vi alle beboere bistå med vanning av blomstertønnene foran oppgangene gjennom den varme sommersesongen.

HMS

Borettslaget er pålagt å foreta regelmessige internkontroller som inkluderer risikovurdering, planlegging, organisering, utføring, vedlikehold og dokumentering av forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. I tillegg må laget oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

INTERNETT

Se Tv og internett

LEILIGHETSNUMMER

Ditt leilighetsnummer i Teisen Park borettslag er unikt for din leilighet og må ikke forveksles med H-nummer som benyttes av posten m.fl. Du skal kunne finne ditt leilighetsnummer på utsiden av inngangsdøren, på ringetablå, på offisiell post/regninger fra OBOS og under «Min bolig» på vår nettside Vibbo.no.

MEDLEMSKAP

Teisen Park borettslag er medlem av Fjellhus Hageby Vel og Groruddalsporten Storvel. I tillegg er borettslaget støttemedlem i Østmarkas Venner.

MUSIKK

Musikkøvelser er ikke tillatt før klokken 09.00 og etter klokken 20.00. Søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

NETTSIDE

I 2020 lanserte vi ny hjemmeside på Vibbo.no (vibbo.no/teisen-park). Det finnes også en egen app du kan bruke på mobilen. Den første gangen du er på nettsiden må du registrere deg som bruker. Vi anbefaler også



at du samtykker til å motta elektronisk kommunikasjon fra styret. Hjemmesidens hensikt er å presentere fakta, nyttig informasjon og nyhetsartikler. Savner du informasjon på nettsiden? Send gjerne en e-post om dette til styret@teisen.no.

NØKLER

Du er selv ansvarlig for å ivareta nøkler til egen inngangsdør. Hvis du trenger nye nøkler til hovedinngang, kjeller eller loft må du ha tillatelse til å kopiere eller bestille nye. Du kan da henvende seg til styret eller vaktmester.

OPPUSING

Snekring, banking, drilling og annen støy fra oppussing er forbudt på søndager, høytids- og helligdager. På hverdager skal støy fra oppussing og lignende opphøre klokken 20.00.

PARKERING

Borettslaget har 319 utendørs parkeringsplasser. De som ønsker parkeringsplass kan henvende seg til OBOS via e-post til postmottak.veita@obos.no. Pris for utendørs parkering er fra januar 2021 kroner 200 per måned. Vi opererer med venteliste og man kan stå på venteliste for flere felt. Ventetid avhenger av hvor lang gangavstand man aksepterer fra bolig til parkeringsplass. Borettslaget har også et eget garasjelaget som administrerer utleie av 108 garasjer. Garasjelaget driftes av et eget styre med egen økonomi. I tillegg er det et eget lag med selveier-garasjer i Regnbueveien. Du kan finne mer informasjon om utendørs parkering på Vibbo.no, der kan du også se kart over parkeringsplasser.

POSTKASSE

Det er kun du selv og Posten som har nøkkel til våre postkasser. Hvis du har problemer med låsen kan du kontakt en Trio Ving låsesmed i nærheten eller Eiendomssikring AS på telefon 09145, eller e-post: oslo@certego.no. Skilt til postkasse bestilles hos Skiltservice/Stansefabrikken, se www.skiltservice.com

RINGEKLOKKE

Skifte av navn på ringeklokke utenfor hovedinngangen gjøres av vaktmester. Send en e-post til vaktmester@teisen.no med informasjon om gammelt navn, nytt navn og leilighetsnummer.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Renholdseksperter om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Du kan lese mer om vår rengjøringsavtale på vår nettside. Det er viktig at du tar inn dørmatten og ikke oppbevarer personlige eiendeler i fellesarealet, slik at de får vasket skikkelig.

RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro og orden i leiligheten fra 22.00 til 06.00 på hverdager. Natt mellom lørdag og søndag skal det være ro i leiligheten fra 01.00 til 09.00. Hvis du skal ha fest oppfordrer vi til å henge opp varsel på oppslagsskinne i oppgangen slik at naboene er forberedt.

STYRET

Styret består av 5 styremedlemmer som velges av generalforsamlingen. Det skal velges to styremedlemmer per år, som velges for to år. Styreleder velges for 1 år i gangen. Du kan kontakte styrets via e-post til styret@teisen.no eller med brev i postkassen vår utenfor Prost Hallings vei 1.

SNØBRØYTING

Vi slipper heldigvis å måke snø selv! Vaktmesterne er i hovedsak ansvarlig for brøyting av borettslagets område alle hverdager. Dersom de har anledning brøyter de også i helgene. Borettslaget har i tillegg en løpende avtale med Frode Gran om brøyting i helgene. Denne sikrer oss at det blir brøytet ved behov – alle ukedagene. Brøyting i kommunal vei utføres av Oslo kommune.

STRØMLEVERANDØR

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene som forvaltes av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen for kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg. Du velger selv hvem du ønsker som strømleverandør til din egen leilighet.

TV OG INTERNETT

Borettslaget har en kollektiv avtale om levering av tv og internett via fibernett fra Telia, tidligere Get. Fastmontert utstyr (hussentral/fibersentral) og tv-boks følger leilighetene og kan overføres til ny beboer ved kjøp/salg. Hvis du ønsker å gjøre individuelle tilvalg til avtalen kan du gjøre dette på Telia.no eller ringe kundeservice på telefon 924 05 050. Se mer informasjon om kollektiv avtale på vibbo.no/teisen-park/tema/kabel-tv-og-bredband-fra-telia.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt med langvarig utleie eller bruksoverlating av boligen uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Leietager skal registreres i OBOS sitt register, slik at styret har kontaktinfo til vedkommende ved behov. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Fra 2020 tillates det i henhold til norsk lov kortvarig utleie inntil 30 dager per år.

UTLEIELOKALET

Styret administrerer utleie av velferdslokalet i Prost Hallings vei 1. Informasjon om lokalet og oppdatert utleieoversikt finner du på vår nettside. Du kan bestille leie av lokalet via e-post til utleie@teisen.no. Lokalet leies ut per dag i hverdagene, eller per helg fredag-søndag. Obs! Grunnet smittevern under pågående covid-19-pandemi holder utleielokalet for tiden stengt.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestrene Geir Morten Kleftås og Kjell Berntsen ivaretar daglig drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og er åpent onsdager fra klokken 10.00 til klokken 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22642058 eller med skriftlig beskjed som legges i vaktmesternes postkasse utenfor Prost Hallings vei 1. Det enkleste er imidlertid å sende en e-post til vaktmester@teisen.no. Unngå å kontakte vaktmester personlig utenom ordinær arbeidstid.

VASKERI

Fellesvaskeriet i Prost Hallings vei 1 fikk våren 2021 en velfortjent oppgradering med flere nye maskiner og nytt digitalt betalingssystem. Vaskeriet er åpent mandag til lørdag. Søndager og helligdager er vaskeriet stengt. Åpningstider og mer informasjon finner du på Vibbo.no. Obs! Det er alarm koblet til døren på vaskeriet som går til Securitas, sørg for å være ute av vaskeriet innen det stenger. Husk også å ta hensyn til naboeene dine, vennligst ikke benytt fellesvaskeriet hvis du har smittsom sykdom/tegn til luftveisinfeksjon.



VAKTHOLD

Securitas patruljerer vårt område to ganger i døgnet, mellom klokken 21.00 og 06.00. Dersom du oppdager uvedkommende eller opplever forstyrrelser, kontakt Securitas på telefon **22 97 10 70**. De rykker ut uten kostnad for deg eller borettslaget.

Vvs

Generelt vedlikehold av badet er beboers ansvar. For å sikre god utlufting og forebygge for fuktskader, anbefales det å alltid ha lufteluken på badet åpen. De som dusjer rett på vegg uten smøremembran og flis hefter selv for eventuelle fuktskader i vegg og underliggende tak. Lekkasje fra gammel varmtvannsbereder kan medføre høyere forsikringskostnader for borettslagets og medføre egenandel for deg som beboer. Styret støtter derfor utskifting til ny varmtvannsbereder utført av fagperson med kr. 2000,-. Send kopi av regning/kvittering via e-post til styret@teisen.no, eller legg papirene i styrets postkasse utenfor Prost Hallings vei 1, og refusjon vil bli gitt.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021	Pågå	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 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 fibernet	Get
2019	2019	Montering av avrensluke 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, varmtvannsbereider, 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	Innglassing 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 brannslukningsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken	Firesafe
2013	2013	Etablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Utbedring av tak og tetting av piper	Arne´s Byggservice
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftekanaler	
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 alle brannslukningsapparatene	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-rørpropplegg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasade rehabilitering	OBOS Prosjekt



Vedtekter

for **Teisen Park borettslag** org. nr. 952556819
vedtatt på generalforsamling den 23.05.2013.
Endret på generalforsamling den 08.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Teisen Park borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boretts og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkel ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. De andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget



- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag om postkasseskilt

Forslagsstiller: Berit Lysaker

Iflg. husordensreglene plikter alle beboere å bestille navneskilt til postkassene fra samme firma. Likevel er det flere som henger opp forskjellige typer håndskrevne lapper selv om vedkommende bor her i lang tid. Jeg foreslår at styret eller vaktmesteren overtar bestillingen hvis ikke beboeren sørger for riktig navneskilt etter en viss tid. Regningen kan evt sendes beboeren.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det bør gjøres noe med de mange håndskrevne lappene som er festet på postkassene. Vi vet at pene og ryddige fellesområder fører til økt trivsel og mindre vandalisme. En mulig løsning kan være å sørge for at alle beboere som trenger det får nye postkasseskilt og deretter lage en ordning hvor vaktmester sørger for nytt skilt til alle nye beboere.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Irene Bruun Erlends vei 30

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ermin Mehovic Prost Hallings vei 14

Anne Toven Vardelia 4

Styremedlemmer som ikke er på valg:

John Arne Larssen Prost Hallings vei 14

Jens Thrane Agersborg Klosterheimveien 26

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eline Birkeland Spektrumveien 1

2. Pål Hanstensen Klosterheimveien 13

3. Kari Angel Pettersen Teisenveien 22

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

John Arne Larssen

Jens Thrane Agersborg

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Eline Birkeland

Ermin Mehovic

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Morten Helge Grimstad Klosterheimveien 20

Gro Agersborg Klosterheimveien 26

I valgkomiteen for Teisen Park Borettslag 27.04.2021
Morten Helge Grimstad