



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 102 064	24 811 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 102 064</b>	<b>24 811 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 423 585	2 330 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		891 299	891 300
Annen driftskostnad		19 670 545	25 071 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 985 429</b>	<b>28 293 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 116 636</b>	<b>-3 481 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 208	19 542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 208</b>	<b>19 542</b>
Annen finanskostnad		1 350 087	892 885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 350 087</b>	<b>892 885</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 322 879</b>	<b>-873 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 793 757	-4 355 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 594 714	93 520 377
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 271 429	4 162 728
Sum varige driftsmidler		96 866 144	97 683 105
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		600 750	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		600 750	20 000
Sum anleggsmidler		97 466 894	97 703 105
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 000	
Andre fordringer		830 857	702 892
Sum fordringer		844 857	702 892
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 829 420	7 327 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 829 420	7 327 315
Sum omløpsmidler		6 674 277	8 030 208
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 141 171</b>	<b>105 733 313</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		53 700	53 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 700</b>	<b>53 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 361 869	43 568 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 361 869</b>	<b>43 568 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 415 569</b>	<b>43 621 812</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 310 836	59 276 072
Øvrig langsiktig gjeld		2 399 455	1 821 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 710 291</b>	<b>61 097 672</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 710 291</b>	<b>61 097 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 352	179 928
Leverandørgjeld		507 584	545 586
Skyldige offentlige avgifter		144 437	136 344
Annen kortsiktig gjeld		160 938	151 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 015 311</b>	<b>1 013 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 725 602</b>	<b>62 111 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 141 171</b>	<b>105 733 313</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523769

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 952 556 819  
TEISEN PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 102 064	24 811 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 102 064</b>	<b>24 811 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 423 585	2 330 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		891 299	891 300
Annen driftskostnad		19 670 545	25 071 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 985 429</b>	<b>28 293 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 116 636</b>	<b>-3 481 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 208	19 542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 208</b>	<b>19 542</b>
Annen finanskostnad		1 350 087	892 885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 350 087</b>	<b>892 885</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 322 879</b>	<b>-873 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 793 757	-4 355 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>



Organisasjonsnr: 952 556 819  
TEISEN PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

93 594 714

93 520 377

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

3 271 429

4 162 728

Sum varige driftsmidler

96 866 144

97 683 105

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

600 750

20 000

Sum finansielle

anleggsmidler

600 750

20 000

Sum anleggsmidler

97 466 894

97 703 105

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

14 000

Andre fordringer

830 857

702 892

Sum fordringer

844 857

702 892

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

5 829 420

7 327 315

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

5 829 420

7 327 315

Sum omløpsmidler

6 674 277

8 030 208

SUM EIENDELER

104 141 171

105 733 313

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	53 700	53 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>53 700</b>	<b>53 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	45 361 869	43 568 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 361 869</b>	<b>43 568 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 415 569</b>	<b>43 621 812</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 310 836	59 276 072
Øvrig langsiktig gjeld	2 399 455	1 821 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 710 291</b>	<b>61 097 672</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 710 291</b>	<b>61 097 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 352	179 928
Leverandørgjeld	507 584	545 586
Skyldige offentlige avgifter	144 437	136 344
Annen kortsiktig gjeld	160 938	151 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 015 311</b>	<b>1 013 829</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>58 725 602</b>	<b>62 111 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>104 141 171</b>	<b>105 733 313</b>



Organisasjonsnr: 952 556 819  
TEISEN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Teisen Park Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 53





## Velkommen til årsmøte i Teisen Park Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/53>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Til deg som stemmer på papir.

Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 25. mai kl. 09.00

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Honorar til valgkomiteen
8. Montering av OBOS-nøkkel på alle hovedinngangsdører
9. Forslag om å redusere styrehonoraret
10. Endre husordensreglene § 4. Sjøppel, Rusken og spesialavfall.
11. Endre husordensreglene § 9. Ro og orden
12. Endre husordensreglene § 13. Parkering



- 13. Valg av tillitsvalgte
- 14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Teisen Park Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver fra Obos Michael Winnem som møteleder i det digitale møtet.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Michael Winnem fra Obos som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Tone Elin Liavaag og Linda Bekkelund Engen er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625.000,-

### Styrets innstilling

Styret har i oppgave å drifte og vedlikeholde borettslaget på vegne av beboerne. Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Brl § 8-4. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning av generalforsamlingen ved slutten av arbeidsåret.

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om «Styrets arbeid» i innkallingen. Samt redegjørelsen i sak 9, forslag om reduksjon av styrehonorar fremmet av Henning Jensen.

Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 590.000 kroner til 625.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 5,9%. Styrehonoraret ble sist regulert i 2021.

Rammen for tariffoppgjørene i 2022 og 2023 ble henholdsvis 3,7% og 5,2%, til sammen 8,9%. Dette vil si at styrehonoraret etter den foreslåtte reguleringen ligger 3 % under normal lønnsvekst for perioden. Dersom regulering av styrets honorar skulle fulgt normal lønnsvekst i samfunnet for øvrig skulle honoraret i år vært regulert opp til 642.510 kroner.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 625.000,-

Sak 6

## **Fastsettelse av prosjekthonorar**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Prosjekthonoraret til styret for ekstraordinært arbeid settes til kr 100.000,-

### **Styrets innstilling**

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slikt som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, samt behandling av styrets regulære saker. I et stort borettslag som vårt vil det ofte være større og mindre prosjekter som medfører ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet. Dette innebærer typisk møter, telefoner, befaringer og oppfølging som må utføres både på dag- og kveldstid.

Alternativet til at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv er å kjøpe prosjektledertjenester fra eksterne leverandører. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og gir dårligere resultater, fordi eksterne ressurser ikke kjenner borettslaget og er mindre tilgjengelig. Det er normal praksis i borettslag at slik ekstraordinær arbeidsbelastning som går ut over det vanlige styrearbeidet blir honorert med tilleggsgodtgjørelse.

Av særskilte prosjekter i perioden 2022-2023 kan følgende nevnes:

- Prosjekt med bytte av vinduer/balkongdører og piper over tak (avsluttet 2022).
- Prosjekt med ekspropriasjon og oppfølging av sykkelveien langs Tvetenveien.
- Prosjekt med bytte av leverandør, samt oppfølging av feil og mangler ved ladeplasser.
- Prosjekt med oversikt og vedlikeholdsplan for borettslaget med OBOS.
- Prosjekt med planlegging av nye lekeplasser.
- Prosjekt vedrørende fyring, røykinnslag og ulovlige avtrekksvifter.
- Prosjekt med pipehatter grunnet røyknedslag.
- Prosjekt med skilting av området.



- Prosjekt med boring av dreneringshull i alle balkonger.
- Prosjekt med merking av alle postkasser i borettslaget etter vedtak fra generalforsamlingen.
- HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2022-2023 (egen note skrives til årsmøtet)
- Uttesting av OBOS-nøkkelen.

Etter styrets vurdering er det både billigere å bedre for borettslaget at styret har fulgt opp disse sakene, fremfor kostbare konsulenter. Vi ønsker per nå kun å benytte eksternt konsulentvirksomhet i saker det er helt nødvendig.

### **Forslag til vedtak**

Prosjekthonorar til styret settes til kr 100.000,-

Sak 7

## **Honorar til valgkomiteen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har i senere år blitt styrket ved at vi har fått inn nye motiverte medlemmer til komiteen og at komiteen har blitt utvidet til tre personer.

For å opprettholde et veldrevet borettslag med sunn økonomi, er det avgjørende at vi har kompetente styremedlemmer. Og når styremedlemmer avslutter sitt verv er det viktig at de erstattes av motiverte kandidater. Valgkomiteen har derfor en av årets viktigste oppgaver i borettslaget.

Valgkomiteen opererer som et selvstendig organ og skal ikke påvirkes av styret, men styret ser at det er en krevende jobb å finne engasjerte beboere med lyst, kompetanse og kapasitet til å stå på for fellesskapet. Valgkomiteen har i år nedlagt et solid arbeid med prosessen for å finne aktuelle styrekandidater. De har deltatt på valgkomitekurs hos OBOS, hengt oppslag i alle oppganger og publisert opprop på Vibbo for å rekruttere kandidater. Valgkomiteen har gjennomført totalt syv interne møter og gjennomført intervjuer med alle aktuelle kandidater.

Borettslaget har tidligere økt honoraret til valgkomiteen og vi ønsker nå å justere valgkomiteens honorar igjen ettersom komiteen har blitt større. Styret foreslår derfor en justering av valgkomiteens honorar til 30.000 kroner, det vil si 10.000 kroner per medlem.



## Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret

## Forslag til vedtak

Honoraret til valgkomiteen settes til kr 30.000,-

Sak 8

## Montering av OBOS-nøkkel på alle hovedinngangsdører

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har fått et gunstig tilbud fra OBOS om elektronisk nøkkel til alle hovedinngangsdørene i borettslaget. Vi har gjennomført en begrenset test av løsningen i to oppganger, med gode erfaringer. Systemet har mange fordeler, både for hver enkelt beboer og for borettslaget generelt. Du kan lese mer om OBOS-nøkkel i styrets arbeid og på OBOS sine nettsider.

OBOS-nøkkelen er en applikasjon til mobiltelefon, som kommer i tillegg den vanlige nøkkelen. Løsning er integrert med låsmekanismen som allerede er installert i dørene våre. Det vil si at OBOS-nøkkelen aktiverer den låsmekanismen du ellers benytter når du åpner døren for besøkende som ringer på. Den normale nøkkelen kan benyttes som før hvis du foretrekker det.

OBOS-nøkkel er et standardssystem ved nybygg og OBOS subsidierer nå montering i eldre borettslag, ved at de dekker selve monteringskostnaden for hovedinngangsdør i hver oppgang og tilbyr oss en redusert abonnementskostnad. Tilbudet er tidsbegrenset, hvis vi takker nei til tilbudet og ombestemmer oss senere vil det sannsynligvis bli en installasjonskostnad for hver dør og høyere abonnementskostnad.

Dersom forslaget vedtas vil det påløpe en ny fast kostnad for borettslaget på ca. 100.000 kroner per år, dette utgjør 15 kroner per leilighet per måned. Kostnaden vil fremkomme som et ekstra tillegg på fakturaen for felleskostnader (husleie) til hver enkelt andelseier.

### Fordeler med OBOS-nøkkel:

1. Du kan legge igjen nøklene dine hjemme.
2. Det er sikrere siden en elektronisk nøkkel ikke kan mistes.
3. Du kan bruke en applikasjon på mobiltelefonen til å åpne hovedinngangsdøren.



4. Man bruke fortsatt bruke vanlig nøkkel hvis man foretrekker det.
5. Det blir mindre slitasje på låser og mindre vedlikeholdsbehov
6. OBOS administrerer nøkkeltildeling automatisk ved eierskifte
7. Man kan enkelt gi midlertidig adgang til håndverkere, hjemmehjelp eller besøkende.
8. Løsning kan lett overføres til nye dører dersom de skal skiftes.
9. Avtalen har ingen investeringskostnader og ingen bindingstid utover tre måneders oppsigelse.

#### **Ulemper:**

1. Felleskostnader (husleie) vil øke med 15 kroner per måned per andelseier (180 kroner per år)
2. OBOS er eneste leverandør av løsningen
3. Det er ingen automatisk døråpner og du må fortsatt åpne døren manuelt.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener OBOS-nøkkelen er en nyttig løsning for mange beboere og at tilbudet vi har fått er gunstig for borettslaget. Vi foreslår at styret gis fullmakt til å inngå avtale med OBOS om montering av OBOS-nøkkel i alle hovedinngangsdører.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar montering av OBOS-nøkkel på alle hovedinngangsdører.

Sak 9

## **Forslag om å redusere styrehonoraret**

#### **Forslag fremmet av:**

Henning Jensen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Et stadig økende kostnadsnivå fører til at Borettslagets og husstandenes økonomi er under press. Det må spares. Alle bør bidra. Viljen til å påta seg styrearbeid og gjøre en innsats for fellesskapet bør ikke motiveres av lønn alene. Derfor foreslås det en reduksjon i styrets honorar med 20%.



## Styrets innstilling

Styrehonoraret for inneværende styreperiode skal behandles som et separat forslag til avstemming jfr. Borettslagsloven § 8-4. Ettersom det ikke kan vedtas to motstridene forslag vil dette forslaget få virkning fra neste styreperiode dersom det vedtas.

Styret har krevende oppgaver og stort arbeidspress som forutsetter at styremedlemmene er tilgjengelige både på dagtid og kveldstid, helger og ferier. Det er et stort ansvar å forvalte borettslagets bygningsmasse med en verdi på rundt *to milliarder kroner* og en omsetning på *26 millioner kroner* per år. Styret har arbeidsgiveransvar for to heltidsansatte vaktmestere, vedlikeholdsansvar, HMS-ansvar, budsjettansvar, ansvar for at borettslaget overholder alle offentlige krav og pålegg, samt inngåelse og administrasjon av avtaler med leverandører av varer og tjenester. I tillegg står styremedlemmene ansvarlig med egen formue for erstatningskrav for tap som følger av uaktsomhet eller forsømmelser.

Styrets engasjement får direkte effekt på felleskostnadene. Eksempelvis har styret det siste året gjennomført kostnadsreducerende tiltak som har ført til at felleskostnadene i borettslaget kun ble økt med 3,9 %, mens regnskapsførerens anbefaling var å øke med 6,8 %. Styret har gjennom forhandlinger oppnådd lavere renter på lån og redusert premie på forsikring. Alle leverandørene har blitt utfordret på priser og betingelser. Dette har ført til skifte av noen leverandører og bedre betingelser hos andre. Prosessen med å redusere kostnader i borettslaget er pågående.

Jensens foreslåtte reduksjon av styrets honorar tilsvarer ca. fem promille av felleskostnadene. Styret ser ikke at forslaget vil gagne borettslaget, det vil derimot gjøre det vanskeligere å sikre kontinuitet i styret og å rekruttere kompetente og motiverte kandidater til styret i fremtiden.

**Styret anbefaler derfor at forslaget ikke godkjennes.**

## Forslag til vedtak

Styrehonoraret for perioden 2023/2024 reduseres med 20 %

Sak 10

## Endre husordensreglene § 4. Sjøppel, Rusken og spesialavfall.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mindre justering av ordlyd i husordensregel.

Gammel husordensregel:



1.) Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen.

a) Glass, hvite- og brunevarer, bildekk, maling og brennbare vesker. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon

Ny husordensregel:

1.) Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å kastes i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Avfall kan ikke kastes i fargede/sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen: a) Glass, elektriske avfall og farlig avfall. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.

### **Styrets innstilling**

Dette er styrets forslag

### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene § 4 endres fra gammel til ny.

Sak 11

## **Endre husordensreglene § 9. Ro og orden**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Mindre justering av ordlyd i husordensregel.

Gammel husordensregel:

1.) Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 06:00 på hverdager. Natt mellom lørdag og søndag skal det være ro fra kl. 01:00 til kl. 09:00.

2.) Snekring, banking, drilling og annen støy fra oppussing er forbudt på søn-/hellig og høytidsdager. På hverdager skal støy fra oppussing og lignende opphøre kl 20:00.

Ny husordensregel:



1.) Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 06.00 på hverdager. Natt mellom lørdag og søndag skal det være ro fra klokken 01.00 til klokken 09.00.

2.) Snekring, banking, drilling og annen støy fra oppussing er forbudt på søndager, helligdager og høytidsdager. På hverdager (mandag til lørdag) skal støy fra oppussing og lignende opphøre innen klokken 20.00.

### **Styrets innstilling**

Dette er styrets forslag.

### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene § 9 endres fra gammel til ny.

Sak 12

## **Endre husordensreglene § 13. Parkering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Mindre justering av ordlyd i husordensregel.

Gammel husordensregel:

Borettslaget har et eget regelverk for parkering av biler på borettslagets tomt, dette er publisert på borettslagets nettside. Parkering av campingvogner, båter og lignende er ikke tillatt på borettslagets område. Dispensasjon kan gis etter søknad. Kortidsleie må betales. I tillegg henvises det til regelen § 2, punkt 4.

Spørsmål om parkering sendes til e-post [parkering@teisen.no](mailto:parkering@teisen.no) eller ta kontakt med styret i kontortiden. Henvendelse kan også legges i styrets postkasse utenfor P. H. vei 1

Ny husordensregel:

Borettslaget har et eget regelverk for parkering av biler på borettslagets tomt, dette er publisert på borettslagets nettside. Parkering av campingvogner, båter og lignende er som hovedregel ikke tillatt på borettslagets område. Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt. Søknad om, eller oppsigelse av parkeringsplass, kan rettes til OBOS som administrerer utleie av parkeringsplassene. Generelle spørsmål om parkering kan rettes til styret.

### **Styrets innstilling**

Dette er styrets forslag.



## Forslag til vedtak

Husordensreglene § 13 endres fra gammel til ny.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Informasjon rundt valg av styremedlemmer; De 2 kandidatene som får flest stemmer anses valgt jf. Borettslagslova § 7-11, 1.ledd 2. setning

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Bruun

Innstilt av valgkomiteen: Irene Bruun - 59 år, har vært styreleder i borettslaget de siste fem årene og nestleder før det. Etablerte mottoet til borettslaget: Bry deg OM og ikke MED. Hun har inngående kjennskap til infrastrukturen til borettslaget, har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse og er glad i Teisen Park Borettslag.

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Iivi Latvala

Innstilt av valgkomiteen: Iivi Latvala - 36 år, og har bodd i borettslaget siden desember. Han er fra Finland og har bodd i Norge i 10 år. Han har utdanning innen økonomi, men jobber for tiden med IT. Han har tidligere styreerfaring fra frivillig organisasjon i Finland.

- 1. Petter Skipperø

Innstilt av valgkomiteen: Petter Skipperø - 31 år, og har bodd i borettslaget i 2 år. Han er utdannet journalist og jobber for en avis som heter Klar Tale. Han har også erfaring som prosjektkoordinator.

- 2. Ermin Mehovic

Foreslått av Henning Jensen og Mevlida Mehovic. Ermin Mehovic - 44 år, sitter i styret i dag og har sittet i styret som styremedlem de siste 8 årene.

- 2. John Larsen

Foreslått av John Larsen. John Larsen - 75 år, har tidligere vært styreleder, nestleder og styremedlem.

### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ermin Mehovic
- Ingvild Deggerdal



- Pål Hanstensen

#### Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2023.pdf

Sak 14

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jens Thrane Agersborg
- Wenche Marie Sørensen

**Valg av 2 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kathrine Alvær Østvand
- Pål Hanstensen

Sak 15

### Valg av valgkomite

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gro Agersborg
- Kathrine Alvær Østvand
- Semhar Abraham



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends Vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings Vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings Vei 5
Styremedlem	Anne Toven	Vardelia 4
Varamedlem	Lillian Martine K H Amdam	Klosterheimveien 13
Varamedlem	Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13
Varamedlem	Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings Vei 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
John Arne Larssen	Prost Hallings Vei 14

Varadelegert

Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13
Ermin Mehovic	Prost Hallings Vei 12

Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon Styret

Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 19.30. Vaktmester er også til stede da.

Styret kan kontaktes på telefon 455 11 292, og e-post [styret@teisen.no](mailto:styret@teisen.no)

Se Teisen Park Borettslags hjemmeside på VIBBO <https://vibbo.no/teisen-park> for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Teisen Park Borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter. 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

Gårds- og bruksnummer:

138 48 50 53



Teisen Park Borettslag

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på ca. 110.000 kvm.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Teisen Park Borettslag har to ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.





## STYRETS ARBEID

---

Mai 2023 skal det igjen 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.

Nytt for i år er at «generalforsamlingen» skifter navn til «Årsmøte». Dette er besluttet av OBOS sentralt, for å unngå forvirring ettersom OBOS har en egen årlig generalforsamling hvor representanter fra alle borettslag kan delta.

Årets årsmøte arrangeres digitalt på Vibbo.no fra mandag 22.05.23 klokken 09.00 til torsdag 25.05.23 klokken 09.00. Årsaken til at vi igjen gjennomfører årsmøte digitalt er positiv erfaring med høyere deltagelse ved digitalt årsmøte under pandemien, og reduksjon i antall deltagere da vi gikk tilbake til fysisk årsmøte i 2022. I tillegg gjennomførte vi i februar en håndsopprekning på Vibbo der 77 % av stemmegiverne ønsket digitalt årsmøte. De som ikke har mulighet til å delta digitalt får som tidligere mulighet til å avgi sin stemme manuelt, med stemmeseddel som leveres i styrets postkasse.

For å kompensere for at man mister en fysisk møteplass ved årsmøte, har styret åpent styrekontor en gang per måned. I tillegg kan det være aktuelt med åpne møter ved behov, i forbindelse med større prosjekter eller lignende.

---

## 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 og levering av velkomstpakke med nyttig informasjon. Budsjettering, fakturaarbeid og regnskapsmøte med OBOS. Styremøter med oppfølging av beboersaker, andre aktuelle saker og langsiktig planlegging. Befaringer, leverandørmøter og dialog med andre samarbeidspartnere. Arrangering av dugnad, julegrantenning, 17. mai og andre feiringer. Håndtering av konflikter og forsikringssaker. Oppdatering av nettsider og utforming av nyhetsbrev, med mer.

Når du sitter i styret forventes det at du er tilgjengelig og bidrar aktivt med planlagte og akutte arbeidsoppgaver. Man har ingen fast arbeidstid eller helligdagsfri, og arbeidsmengden avhenger av hvilke ansvarsområder man har påtatt seg. Styremøter gjennomføres vanligvis etter normal arbeidstid, møter med profesjonelle aktører utføres som regel på dagtid og egne arbeidsoppgaver utføres man på fritiden, i helger og ferier. Det gjennomføres som regel ett offisielt styremøte per måned, i tillegg til at den enkelte følger opp sine ansvarsområder, samt løpende dialog på e-post og telefon om saker som dukker opp og må diskuteres. I travle perioder eller hvis man har påtatt seg mye ansvar, må man påregne daglig aktivitet og arbeid.

I inneværende periode er det avholdt ett konstituerende styremøte, et regnskapsmøte med OBOS og 11 styremøter, i tillegg til annen fysisk og digital møtevirkosomhet samt intern dialog. Fra 1. februar 2023 har vi lansert åpent styrekontor hvor beboere kan møte styret, fra klokken 17.30 til 19.30 hver 1. tirsdag i måneden. Vaktmester og håndverker har også vært til stede for å kunne besvare praktiske spørsmål.



Teisen Park Borettslag

Styret har under styremøtene og teams-møter behandlet over 100 saker, i tillegg til diskusjon av flere saker hvor det ikke fattes vedtak. Videre har vi besvart ca. 2.500 e-poster og 300 forespørsler via Vibbo, i tillegg til flere hundre henvendelser på telefon.

Styret har foretatt en rekke befaringer etter ønske fra enkelte beboere, for å få avdekket og løst ulike problemer. Befaringer utføres som regel i samarbeid med håndverker. Styremedlemmer har også deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter; Oslo Elektriker Service, Juuls Rørservice, Din Hage AS, Arne Bakkens Byggservice, Anticimex AS, Electrolux, PayPerWash, Renholdseksperten, OK Renhold, Bydel Alna, OBOS-advokatene, OPAS (OBOS Prosjekt A/S), Front, Protector forsikring, GET og Hafslund AS. Byggekomiteene for rehabilitering av vinduer og piper har hatt 9 møter eller befaringer i løpet av perioden. I tillegg har nestleder deltatt på OBOS generalforsamling. Styrets medlemmer har også deltatt på flere kurs og seminarer, samt møter med forretningsfører i OBOS. Borettslagets forretningsfører og styrets rådgiver i OBOS har vært Michael Winnem ved OBOS Tveita, dette samarbeidet har vært utmerket.

Styret mottar et årlig honorar for sitt arbeid som betales etterskuddsvis, honoraret er KPI-justert for perioden 2022 til 2023.

## DIGITALISERING

I inneværende periode har styret jobbet aktivt med videre digitalisering av informasjon i borettslaget. Vår informasjonskanal VIBBO er i den forbindelse grundig gjennomgått. Målet med nettsiden VIBBO er å gjøre informasjon til beboere lett tilgjengelig og søkbar. Samtidig er styret opptatt av at informasjon også gjøres kjent for beboere som ikke er digitale, og vi vil fortsette å henge opp viktig informasjon i inngangspartiene.

## HMS-RUTINER

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

## PLANER FOR VIDERE VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER

I et stort borettslag som vårt er det viktig å ha en god plan for vedlikehold, slik at vi sikrer at nødvendig arbeid utføres og at utgifter kan fordeles over lengre tid. Når styret mottar gode forslag om utbedringer fra beboere er det viktig å vurdere disse opp mot nødvendig vedlikehold, andre behov og finansiering, slik at felleskostnadene ikke kommer ut av kontroll. I disse tider er vi spesielt opptatt av å begrense behovet for justeringer av felleskostnader, med stadige økende utgifter i samfunnet.

Styret tok våren 2022 initiativ til å utarbeide en ti års vedlikeholds- og investeringsplan for borettslaget, som kan fungere som en rettesnor for styret i fremtiden. Arbeidet med dette har vært tidkrevende ettersom det var nødvendig med en fullstendig gjennomgang av infrastrukturen i alle blokkene, fra kjeller til loft og over tak. Ved å få en samlet oversikt over alle behov og fagmessig vurdering, kan vi planlegge deretter og oppnå større forutsigbarhet for utvikling av felleskostnadene. Noen av punktene vi har vært opptatt av å følge opp videre har vært følgende:



Teisen Park Borettslag

Nye inngangsdører til hovedinngang, leiligheter, loft og kjellere. Nye låssystem i dørene. Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter. Videre utbygging av felt for el-billading. Isolering og vedlikehold av loft og kjellere. Reasfaltering av veier og parkeringsplasser, samt mulighet for nye garasjer. Oppgradering av lekeplasser. Vedlikehold av felles rørsystem. Maskiner og utstyr til vaktmestere.

Våren 2023 har vi mottatt rapport med vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt, som er utarbeidet i samråd med styret. Vedlikeholdsplanen gir oss en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den gir oss også estimat på hva flere tiltak omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplanen vil være et godt hjelpemiddel for oversikt, planlegging og prioritering av fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen vil bli integrert i en ny modul for vedlikehold og bærekraft i styrets datasystem, slik at den aktivt kan benyttes som verktøy videre.

I rapporten er det dokumentert at borettslaget er veldrevet med regelmessig og godt vedlikehold. OBOS har anbefalt at borettslaget i kommende år prioriterer følgende prosjekt:

- Nye dører i kjellere og loft.
- Nye takvindu i punktblokker.
- Nye garasjer
- Utbedre sålbenker i alle vinduer.
- Montere sensorstyrt belysning i alle fellesområder.
- Rehabilitering/rørfornyning av avløpsrør fra blokkene til kommunale rør.
- Nye hovedinngangsdører (kun ved eventuell overgang til nytt låssystem og dørautomatikk).

Samtidig med utarbeidelse av denne rapporten, har OBOS Prosjekt også utarbeide et prisestimat til oss for utskifting av alle dører i borettslaget. I henhold til vedtak ved årsmøte våren 2022 om å utrede installasjon av nye dører med elektroniske låser og automatisk døråpnere. Vi har også fått tilbud fra OBOS om montering av OBOS-Nøkkel ved alle hovedinnganger.

## **MULIGHET FOR INNSTALLASJON AV NYE DØRER I ALLE OPPGANGER, KJELLER OG LOFT**

Det er tidligere fremmet forslag ved generalforsamling om utskifting av alle dører i borettslaget og montering av elektroniske låser. Styret har jobbet med utredning av dette i inneværende periode.

I vedlikeholdsplanen fra OBOS Prosjekt er det registrert at entredører til leilighetene er i god stand, av nyere dato med riktig brannklassifisering. Det skiftes i gjennomsnitt ut en til fem dører per år grunnet kosmetisk eller funksjonell skade, og det anbefales på generelt grunnlag ikke utskifting av disse med mindre skade oppstår.

Om **hovedinngangsdører** er det bemerket at ytterdører er jevnlig vedlikeholdt og i god stand, alderen tatt i betraktning. OBOS anbefaler kun utskifting av dørene, dersom man skal gjennomføre en eventuell overgang til nytt nøkkelsystem med tilhørende dørautomatikk. Dette fordi belastningen på de eldre dørene trolig vil bli for stor ved bruk av dørautomatikk. Alle hovedinngangsdører er originale uten akutt behov for utbedring, men vi har regelmessig behov for reparasjon av lås på disse dørene, ettersom mange trekker dørene opp ved hjelp av nøkkelen i stedet for å bruke dørhåndtaket. Vi er kjent med at mange beboere, spesielt barn og eldre, opplever dørene som tunge og ønsker lettere dører montert. Foreløpig kostnadsoverslag for utskifting av alle hovedinngangsdører inklusiv standard låskasse er 5,1 millioner kroner inklusiv moms. I tillegg kommer kostnad for dørautomatikk som vil beløpe seg til ca. 280.000 kroner for alle hovedinnganger.



Teisen Park Borettslag

**Dører til kjellere og loft** er stort sett i god stand, men har ikke B30 brannklassifisering. I tillegg er det et utdatert nøkkelsystem til disse dørene. Det er derfor anbefalt og høyst nødvendig at utskifting av disse dørene prioriteres i kommende år. Foreløpig kostnadsoverslag for utskifting av alle lofts- og kjellerdører inklusiv standard låskasse med nøkkel er 6,4 millioner inklusiv moms.

I tillegg kommer omkostninger til rigg og drift, andre uforutsette kostnader, samt mulig kostnad til system for nøkkelbrikke. Totalkostnad for utskifting av alle dører i borettslaget inklusiv dørautomatikk og låser er dermed estimert til ca. 19 millioner kroner. Dette inkluderer også prosjektadministrasjon, andre uforutsette kostnader og moms.

Styret vil drøfte hvilke prioriteringer som bør gjøres i kommende periode. Utskifting av dører avhenger av en avveining mot andre store vedlikeholdsbehov, og eventuell fremdrift av nødvendig vedlikehold vurderes fortløpende. Ved gjennomføring av et mulig prosjekt med utskifting av alle dører, vil det være behov for låneopptak og justering av felleskostnader. En overordnet tidsplan for et prosjekt av denne størrelsen vil være tre til seks måneder for å beskrive arbeidene, tilbudsinnhenting, byggemelding og velge entreprenør. Samt en prosjektgjennomføringsperiode på fire til seks måneder, avhengig av leveransetid med mer.

## MULIGHET FOR INNSTALLASJON AV OBOS-NØKKELE I ALLE OPPGANGER

I inneværende periode har styret vært i dialog og møte med OBOS vedrørende mulighet for montering av OBOS-nøkkel i alle oppganger. Mange beboere ønsker nytt lås-system, og det har flere ganger vært fremmet forslag til årsmøte om dette.

OBOS-nøkkel kan fungere som et *supplement til eksisterende låssystem* og monteres på våre nåværende dører, eller vi kan avvente montering på eventuelle nye dører. Systemet fungerer ved at man benytter en applikasjon på mobiletelefonen til å låse opp døren, i stedet for nøkkel. OBOS-nøkkelen åpner imidlertid ikke for nøkkelbrikke, dersom man ønsker nøkkelbrikke krever det utskifting av alle låser.

Fordelen med OBOS-nøkkel er at man reduserer slitasje på gamle låser og man slipper å ha nøkkel med seg. Man kan også gi midlertidig tilgang til besøkende, for eksempel håndverkere. Hvis man foretrekker å bruke den vanlige nøkkelen vil den fungere som før.

OBOS-nøkkel er et standardssystem ved nybygg og OBOS subsidierer nå montering i eldre borettslag, ved at de dekker selve monteringskostnaden for hovedinngangsdør i hver oppgang. Løsningen kan senere overføres til nye låser/dører dersom de skal skiftes. Kostnaden for borettslaget vil være en månedlig avgift som også dekker drift av systemet. OBOS sitt tidsbegrensede tilbud innebærer også at månedlig avgift per andelseier er noe redusert. Totalt vil månedlig kostnad beløpe seg til omtrent 100.000 kroner per år for borettslaget, ved montering ved alle 56 hovedinnganger. Det vil si 15 kroner per leilighet per måned.

Dersom vi også skulle ønske montering av OBOS-nøkkel til dører i kjellere og loft, vil prisen bli betraktelig høyere, ettersom det er ca. 256 dører totalt i fellesareal i borettslaget og monteringskostnad på øvrige dører i utgangspunktet ikke subsidieres.

Styret har i inneværende periode utført en begrenset test av systemet med OBOS-nøkkel i to oppganger og vi er fornøyd med løsningen og dens funksjonalitet. Vi vil derfor fremme forslag ved årsmøte om å inngå avtale med OBOS om montering av OBOS-nøkkel ved alle hovedinnganger.



## OPPGRADERING AV LEKEPLASSER

Ved generalforsamlingen 2020 ble det vedtatt at borettslagets to lekeplasser skal oppgraderes. Oppgradering er nødvendig for å ivareta hensyn til helse, miljø og sikkerhet. De gamle lekeapparatene og løsningene oppfyller ikke lenger kravene til utforming av trygge lekeområder. Ved å oppgradere lekeplassene ønsker vi også å bidra til at borettslaget fortsetter å være et godt sted å etablere seg, og bli boende over tid.

Ved utforming av nye lekeplasser har vi hatt ønske om 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. Vi har blant annet sett på bruk av lekestativ i naturlig treverk med enkelte fargerike innslag.

Styret inngikk i 2021 en avtale med OBOS om prosjektering av lekeplasser i henhold til våre instruksjoner. Etter lang tid med manglende fremdrift avsluttet styret samarbeidet med OBOS. Ved å bryte avtalen med OBOS om prosjektering av lekeplasser og utføre dette arbeidet selv, sparte borettslaget 100.000 kroner i prosjekthonorar til OBOS.

I stedet gikk styret videre i dialog med tre ulike leverandører av lekeplasser. Vi har innhentet konkrete forslag og pristilbud fra Søve, Aktiv Lek og Kompan. Etter innledende møter med alle leverandører har vi besluttet at vi ønsker å gå videre i samarbeidet med Kompan som leverandør av nye lekeplasser. Bilder av deres forslag for uteområdene vil bli publisert på Vibbo.no våren 2023.

Styret har samtidig ønsket å legge til rette for økt bruk av uteområdene for beboere i alle aldre og vurdert tiltak som å etablere en bane for petanque, sette opp sjakkbord, utendørs bordtennis-bord og etablere flere sitteplasser. Vi har innhentet pristilbud for dette, men har konkludert med at slik etablering vil være utenfor generalforsamlingens vedtak fra 2020, og ufornuftig i dagens økonomiske klima. Dersom beboere skulle ønske det, kan slike tiltak vurderes igjen på et senere tidspunkt.

Da vedtaket om oppgradering av lekeplassene ble vedtatt ble kostnad estimert til 4.000.000 kroner, og vi planla å utføre arbeidet over driften uten økt låneopptak. På bakgrunn av økonomiske endringer i samfunnet mener styret nå at det vil være nødvendig med et lån for å dekke prosjektet med lekeplasser uten at det går på bekostning av ordinær drift. Noen av kostnadene kan imidlertid dekkes ved hjelp av tilskudd fra OBOS til miljøtiltak, og vi vil søke om andre offentlige støtteordninger.

Oppgradering av lekeplassene er viktig både av hensyn til HMS, fysisk aktivitet og livsutfoldelse, og for at Teisen Park borettslag skal være et attraktivt sted å bosette seg. Det er mulighet for å få støtte til lekeplasser. Kriteriene for å få støtte er at vi må søke først og få det godkjent, før vi kan iverksette noe. Styret vil derfor gå videre med søknad om støtte og deretter fullføring av prosjektet med lekeplasser i perioden 2023 til 2024.

## GRØNTAVTALE

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, med sommerblomster, og med planting av løk på høsten slik at det blomstrer vakkert til våren. Din hage hjelper oss også når det utføres arbeid på området som påvirker grøntanlegget, slik at det ikke gjøres unødvendig skade på det grønne. Blant annet i forbindelse med utvidelse av gang- og sykkelveien langs Tvetenveien. Borettslaget forlenget vår avtale med Din Hage for perioden 2022 til 2024 i foregående periode.

I år har vi av økonomiske hensyn også benyttet oss av Ekorn trepleie AS, da vi skulle fjerne noen trær på området, ettersom de kunne tilby en lavere pris for dette arbeidet.



## GRØNTOMRÅDENE

Borettslaget har en tomt på ca. 110 mål. Selve parkområdet strekker seg over omtrent 80 mål og gir plass til rundt 300 trær, samt utallige busker og blomster. Vi har 20 uteplasser i borettslaget, inklusiv ti plasser med grillmulighet, som alle er godt benyttet. Uteområdet med 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 kontinuerlig med vedlikehold og fornying av området.

Vi er opptatt av å bevare trærne på området ettersom de bidrar til et godt miljø og er vern mot forurensing fra bilveiene rundt oss. Som hovedregel vil vi alltid plante nye trær når noen må fjernes. I inneværende periode har vi fjernet totalt fem trær grunnet råte, skade etter lynnedslag og av andre hensyn. Når vi skal plante nye trær vil vi alltid ta hensyn til at de skal plantes med fornuftig avstand til blokker og parkeringsfelt, og vi tar gjerne imot ønsker fra beboere vedrørende valg av type tre.

Et av trærne som ble fjernet var en stor Alm, som var plassert ved øvre lekeplass. Dette treet har vokst seg veldig stort over mange år og rotsystemet påvirket grunnforholdene. I forbindelse med planlegging av nye lekeplasser ble det vurdert at treet dessverre ikke kunne bevares. Treet er tidligere beskåret i tillegg til at det hadde kommet til naturlige skader og råte. Av hensyn til lekeplassen og sikkerhet i området ble det derfor besluttet fjernet.

Vår og sommer 2022 etablerte og/eller oppgraderte vi fem uteplasser med grill. Vi har på nåværende tidspunkt 20 uteplasser som kan benyttes av alle beboere, uavhengig av hvor på området man bor. Vi planlegger per nå ikke å etablere flere grillplasser med mindre vi mottar konkrete ønsker om dette, men vurderer å utvide grillplassen ved nedre lekeplass, i forbindelse med at lekeplassene skal oppgraderes. Vi vurderer også å etablere flere benker i grøntområdet ved «prærien» og erstatte gamle benker som er preget av slitasje.

## NYE SKILTER PÅ OMRÅDET

De gamle skiltene på området er gamle, og fremstår slitte og skadet etter eksponering utendørs over lengre tid. Høsten 2022 startet styret derfor prosessen med å få montert nye skilt på området. Samtidig har vi oppdatert digitalt og fysisk oversiktskart, samt oppdatert det visuelle uttrykket på rammer og skilt.

Vi har samarbeidet tett med leverandør av nye skilt, Designskilt AS i flere måneder. Skiltene vil i stor grad ha samme plassering som tidligere og utførelsen på stålrammene blir i fargen «Leaf green». Formelt ble bestilling av nye rammer og skilt levert i mars og skiltene ble levert på området i april. Arbeidet med montering starter tirsdag 2. mai og forventes fullført innen 14. dager. Så da får vi flotte skilt til alle besøkende som kommer, innen 17. mai!

## VENTILASJON OG INNSIG AV RØYK I LEILIGHETER

Det er viktig at alle andelseiere setter seg inn i våre regler for ventilasjon, som innebærer at man ikke kan koble kjøkken- og baderomsvifter til ventilasjonsanlegget. Vårt avtrekkssystem er basert på naturlig oppdrift og resultatet av ulovlig monterte vifter vil være at man sender røyk og matlukt inn til hverandre. Det er derfor forbudt å koble kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad til byggets ventilasjonskanal eller yttervegg.

Vi har dessverre hatt utfordringer med innsig av røyk i flere leiligheter. Vi sendte derfor ut informasjon og ba om tilbakemelding fra alle berørte beboere. Vår håndverker Arne Bakken har utført befaringer i 39 leiligheter, etter varsel om utfordringer med dette. I hovedsak kan problemene med røyk knyttes til ulovlig montert vifte på bad eller kjøkken, som driver luft ut av leiligheten og forstyrrer den naturlige ventilasjonen. I noen tilfeller har man også avdekket brukerfeil av beboer eller fremmedlegemer i luftekanal eller lufteluke.



Teisen Park Borettslag

Vi oppfordrer alle til å benytte fagpersoner ved montering av peis og regelmessige kontrollere lufteluker i boligen, samt å følge anbefalte fyringsråd som er publisert på Vibbo.

## LØPENDE VEDLIKEHOLD OG MINDRE UTBEDRINGER

Styret har ansvar for HMS befaring av hele bygningsmassen og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom. På vegne av styret har det blitt utført flere mindre prosjekter knyttet til vedlikehold og nødvendige utbedringer det siste året.

Vi har blant annet avdekket behov for reparasjoner etter vannskader på loft, kjeller og oppganger i Teisenveien 24, Prost Hallings vei 4 og 22, Klosterheimveien 11, Spektrumveien 1 og 5 og Regnbueveien 1. Videre er det oppdaget vannlekkasje via lufteventil på loftene i Prost Hallings vei 8 og Spektrumveien 1. Her vil vi erstatte deler av tak, gulv og isolasjon. Alle skadene utbedres og skal ferdigstilles før sommeren 2023. Før sommeren 2023 skal det også utbedres feil fall mot bygningsmassen i Spektrumveien 1 til 4, Klosterheimveien 11 og 13, Teisenveien 20 til 22 og Prost Hallings vei 3,5 og 8.

Et annet prosjekt som er avsluttet er brannetting av vegger og gjennomføringer for elektriske kabler til 31 OL-rom (strømfordelingsrom i oppganger) høsten 2022. Det er også brukt flere ukers til rensing av takrenner og nedløp i hele borettslaget, etter murerarbeider av pipene. Samtidig ble det utført utskifting av taksten der det ble avdekket mangler.

Vi har tidligere jobbet med å ta opp belegningsstein som har medført snublefare grunnet undergraving av jordrotter. Når dette arbeidet er utført har underlaget blitt armert og stenene lagt på nytt ved inngangen til flere oppganger. Dette arbeidet fortsatte høsten 2022 i Klosterheimveien 2-4, 12, 26 og Regnbueveien 11-13. Det skal utføres en ny befaring av områder med belegningsstein våren 2023.

Balkongene våre ble montert i forbindelse med fasaderehabilitering i 1994 til 1996. Våren/forsommeren 2022 ble det gjennomført boring av drenehull i stålbjelkene til alle balkonger. Samt etterarbeid med boring av nye hull etter innglassing av balkong og/eller montering av levegger og behov for innfelling av nytt stål enkelte plasser. Dette arbeidet er utført for å unngå vannansamling og svekkelse av konstruksjon når vann i bjelkene fryser om vinteren. Høsten 2022 ble to balkonger reparert i Regnbueveien 9 og 15 etter vannekspansjon med alvorlige skader i stålkonstruksjon. Utover dette er balkongene i god teknisk stand.

I samarbeid med Oslo kommune har vi også bistått med tetting av to store vannlekkasjer på hovednettet til kommunen i Klosterheimveien 26 og Prost Hallings vei 3-5. Vi er klar over at det kommunale VVS-nettet begynner å bli gammelt og vi må nok regne med at det vil bli flere lekkasjer i årene som kommer. Det er derfor viktig med regelmessige kontroller av bygg og grunn.

Vi har også opplevd vanninntrenging i oppganger fordi sandfanger/drenskum har blitt tett. I denne forbindelse ble det satt inn avfukter og utført opptørring av kjellere i Klosterheimveien 22-24 og Teisenveien 24-26. Som et resultat av disse hendelsene iverksatte vi tømning og spyling av alle sandfanger/drenskummer med stikkledninger i borettslaget, for å forebygge flere skader. Vi har 17 drenskummer i borettslaget; Teisenveien 22 og 26, Klosterheimveien 6, 11, 12, 20 og 26, Tvetenveien 15, 19, 21, 23, 25, Prost Hallings vei 2, 3, 4, 6 og 12. Det ble gjennomført kamerabefaring etter spyling og det skal gjentas hvert femte år for å unngå tette rør i fremtiden.

Grunnmur er også reparert flere steder i borettslaget, grunnet små flater der armering kommer frem i overflaten. Hele Klosterheimveien er spekket og malt. Videre har vi skiftet ut to feieluker i kjelleren i Regnbueveien 7 og Teisenveien 22, i forbindelse med at alle feieluker er rensket for sot etter feier og etter nedfall fra pipearbeidene.



Teisen Park Borettslag

Andre relevante arbeid er reparasjon av kumhals på to overvannskummer (drenskummer) i Prost Hallings vei 3 og 16. Reparasjon og gjennomgang av lekeplassene, med midlertidig reparasjon av trevirke og kontroll av lekeapparater. Montering av duepigger/fluenett/hønsenetting for å hindre fugler adkomst til balkonger. Befaringer av vannrør og el-anlegg i loft og kjellere utført av fagpersoner. Utskifting av tre skadde inngangsdører til leiligheter. Samt fjerning av elektrisk avfall som er blitt hensatt i kjellere og loft av beboere.

I inneværende periode har vi også sørget for montering av tre nye lysstolper med utebelysning i området ved Teisen gård, Prost Hallings vei 10 ned til Prost Hallings vei 6. Da dette området har vært opplevd som svært mørkt, spesielt på kveld og vinterstid. Av annet utendørs arbeid skal vi våren 2023 også utbedre feil i fall mot parkeringsplasser i Teisenveien 20 og 26, som medfører store vannansamlinger.

Videre planlegger vi utbedring av sprekkdannelse i sålbenk i vinduer. Dette problemet oppstår spesielt ved vinduer som vender mot syd. Sprekkdannelsen fører til at stener løsner og disse blir per nå fortløpende restaurert og reparert. Ettersom stenene ikke produseres lenger, har vi behov for å finne en permanent løsning. Vi har derfor innhentet tilbud på å helmantle inn sålbenkene, og vi ønsker å få utført dette arbeidet i 2023 til 2024.

Mai 2023 er det avdekket vannlekkasje i Teisenveien 24-26. Årsak til lekkasjen er gamle avløpsrør som har kollapset grunnet tele og slitasje. Grunnen må graves opp og ødelagte rør må repareres. Dette er en del av normalt vedlikehold og vil bli håndtert av styret fortløpende. Styret følger også opp med tanke på forebygging av tilsvarende skader, som beskrevet i tema om vedlikeholdsrapporten og plan om rehabilitering/rørfornyning av avløpsrør fra blokkene til kommunale rør.

Det er stor pågang fra beboere med ønske om besøk av styret i forbindelse med problemer med entredør, VVS, bygningstekniske saker, vinduer, ventilasjon, fyring og beboersaker. Antallet befaringer har vært høyere denne perioden enn tidligere fordi vi har befart piper, ventilasjonskanaler og ildsteder i flere oppganger i forbindelse med røykinnsig og mistanke og ulovlige vifter på kjøkken og bad. Håndverker Arne Bakken har totalt gjennomført 234 befaringer på vegne av styret. 74 av disse befaringsene ble gjennomført sammen med representanter fra styret.

## FORSIKRING OG EGENANDEL

Borettslagets eiendom/bygg er forsikret hos Protector forsikring. Ved mistanke om skade på bygningsmassen er det viktig at beboer kontakter skadeavdelingen så fort som mulig. Det er også viktig at beboer gjør det som er mulig for å begrense skadeomfanget. For annen skade på inventar henviser vi til beboers egen innboforsikring. Alle beboere må selv sørge for at de har en gyldig innboforsikring.

Vedrørende egenandel for skade inne i leiligheten så er det slik at plikten til å dekke denne kostnaden følger vedlikeholdsplikten. Det vil si at beboer selv må dekke egenandel dersom skaden oppstår som følge av at beboer har forsømt sin vedlikeholdsplikt. Borettslaget dekker egenandelen dersom borettslaget har forsømt vedlikehold av fellesanlegg.

En hyppig årsak til forsikringskade er lekkasje fra varmtvannsbereder. Dette kan medføre store skader både i egen leilighet og naboers boliger. En standard varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 til 30 år og en anbefalt brukstid på 20 år. For å redusere omfanget av skader grunnet gammel varmtvannsbereder subsidierer borettslaget skifte til ny varmtvannsbereder med 2.000 kroner. Det er en forutsetning at arbeidet utføres av en fagperson. Egenandel for skade er per april 2023 10.000 kroner. Styret har i inneværende periode forhandlet ned årlig kostnad til forsikring med 50.000 kroner gjeldende fra 1.1.2023.



Teisen Park Borettslag

I mars 2023 har vi også hatt to tilfeller av brann på veranda, grunnet defekt varmeovn og glo fra sigarett. Vi er glade for at brannene kunne begrenses og ikke medførte fare for liv og helse, kun materielle skader. Tilfeller som dette minner oss om viktigheten av å alltid ha brannvern på agendaen. Både styret og beboere bør derfor alltid opprettholde gode rutiner for brannsikkerhet, som utskifting av røykvarslere og batteri, samt kontroll av brannslukkingsapparat. Vi oppfordrer også alle til å gjennomføre egne «brannøvelser», slik at våre beboere (og spesielt barna) vet hva de må gjøre dersom det oppstår brann i egen eller naboers leilighet. Alle brannslukkere i borettslaget skal skiftes i 2024, styret planlegger å få gjennomført utskifting i løpet av våren og alle beboere vil motta nærmere informasjon i postkassen når dette er aktuelt.

## LADEPLASSER FOR EL-BIL OG HYBRID

Utbygging av ladeplasser for elbil ble fullført i juni 2021. Løsningen som ble valgt var å bygge et felles ladeanlegg på felt 4 ved Tvetenveien. Det er bygget infrastruktur til 27 plasser og vi ser at anlegget benyttes av stadig flere. Vi begynner å nærme oss maks kapasitet på de 14 ladeboksene som foreløpig er installert og styret vurderer kontinuerlig behovet for ytterligere utvidelse med flere ladebokser på feltet. Det har vært en del feil på ladebokser det siste året og vi har byttet vedlikeholds-leverandør. Noen ladebokser er i denne forbindelse også utbedret. Alle bokser er kalibrert og skal nå fungere stabilt. Vi minner om at alle ladeplassene er til deling og at man må flytte bilen når den er ferdig ladet. For mer informasjon se Vibbo.no.

I tillegg til vårt eget ladeanlegg er det også offentlige ladeplasser i Regnbueveien og Prost Hallings vei.

## UTENDØRS PARKERINGSPLASSER

Vi har 333 utendørs parkeringsplasser på området og utleie av disse parkeringsplassene administreres av OBOS. Av de 333 parkeringsplassene er det 14 rullerende plasser for elbillading. I tillegg er det gateparkering i offentlig vei mot betaling (beboerparkering). De fleste parkeringsplassene er utleid og man kan stå på venteliste for plass ved ønskede felt. Vi oppfordrer alle som har parkeringsavtale om å frigjøre plassen dersom man ikke disponerer egen bil.

I forbindelse med etablering av ny gang- og sykkelvei langs Tvetenveien har noen parkeringsplasser blitt midlertidig utilgjengelige, men alle som er berørt har fått tilbud om alternativ parkering.

## GARASJER OG TEISEN GARASJELAG

I utkast til den nye vedlikeholdsplanen er det beskrevet at garasjene på området er modne for utskifting, ikke bare grunnet dårlig tre-kledning, men også fordi garasjenes bæresystem er i svært dårlig forfatning. Den elektriske infrastrukturen oppfyller heller ikke dagens krav. Styret ønsker å bidra til at Teisen garasjelag får gjennomført nødvendige utbedringer. Det mest nærliggende er at det bygges nye garasjer på området og styret er kjent med at garasjelaget er i en prosess med innhenting og vurdering av aktuelle tilbud. Dersom det blir aktuelt stiller styret seg positive til å innlemme garasjelaget som en selvstyrt enhet i borettslaget.

Slik styret ser det er det avgjørende at garasjelaget er selvstyrt og at inntekter og utgifter isoleres til garasjelaget. Det er ikke ønskelig at borettslaget påføres kostnader for oppgradering av garasjer uten inndekning. Det er heller ikke ønskelig at de som tildeles garasje skal betale mer enn det som er nødvendig for forsvarlig drift av garasjene.

For ordens skyld vil vi nevne at styremedlem Ermin Mehovic også sitter i styret i Teisen Garasjelag. Samt at nestleder Jens Agersborg sitter i garasjeutvalget som utreder mulighet for bygging av nye garasjer med lademulighet, organisering og finansiering.

Styret mottar regelmessig henvendelser om bruk av garasjene og vi henviser da til kontakt med garasjelaget.



## BORETTSLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON

Borettslaget har en sunn økonomi. Tidligere vedlikeholdsprosjekt og annet arbeid er fullført i henhold til budsjett og styret er opptatt av balanse mellom nødvendig vedlikehold og økonomiske hensyn. Spesielt i en tid hvor mange opplever økonomisk usikkerhet er det viktig å vurdere hva som bør og må gjøres.

Borettslaget tok opp et større lån i forbindelse med vedlikehold av vinduer, balkonger og piper, men fordelt per husstand utgjør kostnaden en beskjeden sum. I skrivende stund har borettslaget fire lån i Handelsbanken og et lån i Husbanken på totalt ca. 54 millioner kroner. Borettslagets samlede omsetning er ca. 26 millioner kroner per år.

På grunn av økte utgifter ble felleskostnadene økt med 3% fra 1. august 2022. Bakgrunn for justeringen var hovedsakelig heving av styringsrente hos Norges bank, økning av konsumprisindeksen (KPI), økte strømpriser og prisøkning av Telia som er leverandør av Tv og internett i borettslaget. I november 2022 ble det besluttet å øke felleskostnadene med ytterligere 3,9% med virkning fra 1. januar 2023. Årsaken var prisjusteringer i samfunnet og en forventning om vesentlig høyere kostnadsnivå i 2023. KPI for oktober 2021 til oktober 2022 var på 7,5%. Det innebærer at alle varer og tjenester borettslaget benytter seg av har økt i pris. OBOS forvaltning anbefalte i november en høyere økning av felleskostnadene, med 6,8% per andelseier. Styret kom imidlertid frem til at det var forsvarlig å kun regulere felleskostnadene med 3,9 prosent og søke å dekke resten gjennom kostnadsreducerende tiltak.

For å unngå ytterligere økning har vi hatt fokus på å reforhandle avtaler med våre leverandører og spare der vi kan. Vi har reforhandlet vår forsikringsavtale med Protector, byttet leverandør forrenhold og skiftet leverandør for avfallshåndtering ved Rusken. I inneværende periode har vi også reforhandlet vilkår for lån i Handelsbanken og fått renten redusert med 0,15%. Dette gir borettslaget en besparelse på ca. 80.000 kroner i rentekostnad per år. I tillegg har vi spart 125.000 kroner i prosjekthonorar til OBOS, ettersom styret selv påtok seg arbeidet med prosjektering av lekeplasser og gjorde en del av grunnarbeidet med borettslagets vedlikeholdsplan. Vi har også avsluttet samarbeid med Roger Pihl om skriftlig og visuell hjelp med styrets nyhetsbrev. Styret utformer alt informasjonsmaterieell selv.

Den økonomiske utviklingen i samfunnet har ført til at mye av vårt økonomiske handlingsrom er redusert. Vi har vært nødt til å bruke mer penger på offentlig avgifter og renovasjon enn tidligere, noe som har medført reduksjon av midler til nye prosjekter. Ved generalforsamlingen 2020 ble det vedtatt at styret skal oppgradere de to lekeplassene i borettslaget. Dette er nødvendig vedlikehold som må utføres av hensyn til HMS, samtidig anser vi det som et viktig trivselstiltak å legge til rette for økt bruk av uteområdene og en investering i leilighetenes verdi.

Da vedtaket om oppgradering av lekeplassene ble vedtatt i 2020 ble kostnad estimert til 4.000.000 kroner og vi planla å utføre arbeidet over driften uten økt låneopptak. Ettersom våre driftskostnader nå er endret mener vi det likevel vil være nødvendig med et låneopptak for å dekke prosjektet med lekeplasser. Et alternativ kunne være å dele opp prosjektet i mindre delprosjekt, men vi vil da miste den stordriftsfordelen vi får ved å utbedre begge lekeplassene samtidig. Styret har undersøkt mulighet for lån til lekeplass via Profinans med nedbetalingstid over 10 til 15 år. Estimert kostnad for avdrag og renter vil antagelig beløpe seg til under 100 kroner per måned, per husstand. Det kan også være aktuelt å søke offentlig tilskudd til lekeplassene. Eventuelt låneopptak vil vurderes i sammenheng med annet nødvendig vedlikehold.

## RIKTIG MERKING AV POSTKASSER

I Årsmøte våren 2020 ble det fremmet forslag om at styret skulle sørge for riktig postkasseskilt til alle beboere som ikke selv ivaretar dette og at regning kan tilfalle beboer. Målet var å fjerne provisoriske merkelapper og bidra til et ryddig og oversiktlig inntrykk når man kommer inn i oppgangene. Som en bonus blir det også lettere for posten å finne frem til riktig postkasse.



Teisen Park Borettslag

Styret undersøkte flere muligheter for bestilling av postkasseskilt og eventuelt å kjøpe utstyr slik at vi selv kunne produsere postkasseskilt til beboere. Vi vurderte at innkjøp av eget utstyr ville bli for kostbart. Av praktiske hensyn til fakturering besluttet vi at beboere selv måtte bestille og betale for nye skilt ved behov. Styret iverksatte derfor en kampanje for å motivere beboere som manglet riktig skilt til å ordne dette.

Høst og vinter 2022 har styret gjennomført flere befaringer i alle oppganger. Alle som har manglet riktig postkasseskilt har mottatt brev i postkassen med informasjon om hvordan man kan bestille eller kjøpe skilt. Ved senere kontroller har de som fortsatt manglet skilt fått påminnelser om dette. Samtidig har vi også hatt fokus på å fjerne annen merking som ikke skal være på postkassene. Vi ønsker ikke merking på postkasser utover postkasseskilt og klistremerke for reservasjon mot reklame.

Vi vil gjerne rette en stor takk til alle husstander som har skaffet riktig skilt på postkassen. Vi har mottatt mange positive tilbakemeldinger om at oppgangene nå ser mye bedre ut. Det kommer stadig nye beboere til borettslaget og styret vil fortsette med regelmessige påminnelser og informasjon om postkasseskilt til alle beboere.

## DUGNAD

Styret arrangerer som vanlig dugnad i borettslaget i mai måned. I år gjennomføres dugnaden 8. og 9. mai. På grunn av problemer med leveranse blir det ikke blomsterutsalg i regi av Din hage i år. Styret sørger imidlertid for servering av pølser og mineralvann som i tidligere år. I tillegg har vi arrangert korpsmusikk på området i disse dagene, for å spre litt ekstra glede blant alle som bidrar med å gjøre borettslaget fint til 17. mai, vår og sommer. Mål for dugnaden er som vanlig å få ryddet vekk rusk og rask etter vinteren, luket i bed, raket plener og annet forefallende arbeid rundt eller inne i blokkene.

Styreleder og vår gartner Jan Tore vil som vanlig være tilgjengelig for en prat med de beboerne som ønsker å snakke om planer for grøntområdene. Eventuelle dugnadsønsker blir vurdert av styret vår/sommer 2023, etter at vi har innhentet pristilbud for arbeid og beplantning.

Alle beboere som vil snakke med styreleder og gartner om uteområdene, kan møte opp ved Prost Hallings vei 1 under dugnaden. De er tilgjengelige fra klokken 17.30 til 20.00 begge dagene.

Vi vil nevne at vi i år ikke vil sette ut blomsterkasser ved alle oppganger, grunnet erfaring med at blomster i enkelte områder ikke blir vannet og dermed tørker ut i sola. Det er en stor utgift for borettslaget å erstatte blomster som visner med nye friske blomster og sørge for ekstra vanning av vaktmester og/eller Din hage. De oppgangene hvor beboerne er flinke med vanning vil det plasseres ut blomster, og dersom noen savner blomsterkasse utenfor sin oppgang kan vi vurdere utplassering dersom noen er villige til å ta ansvar for blomstene.

## RUSKEN OG CONTAINERE FOR FARLIG AVFALL

Som en service for beboerne arrangerer styret Rusken hver måned. Formålet er å redusere forekomsten av avfall og andre ting som kan bli hensatt i oppgangene, og gjøre det enklere for alle beboere å kvitte seg med større avfall som ikke kan kastes i våre avfallsbrønner.

I 2023 har vi byttet leverandør av denne tjenesten, fra Norsk gjenvinning til Franzefoss som kunne gi oss en bedre avtale. Vaktmesterne bistår Franzefoss ved gjennomføring av Rusken og har rutine for kontroll og rydding av fellesareal i utvalgte oppganger hver måned, slik at vi får fjernet forlatt avfall.

Man kan sette ut avfall kvelden før henting, det vil si første tirsdag i hver måned (med mindre onsdagen faller på en helligdag). Det er viktig at man kun benytter gjennomskitige sekker til løst avfall, ettersom borettslaget blir pålagt ekstra gebyr for avfall levert i sorte eller fargede søppelsekker.



Teisen Park Borettslag

Hvert år sørger styret også for container på området til levering av småelektrisk og farlig. I år er det mulig å levere slikt avfall til container ved vaktmesters lokaler i uke 19. Vi minner også om at elektrisk og farlig avfall må leveres på gjenbruksstasjon eller butikker som tar slike varer i retur. Samt at det er kort vei til Fretex i Ole Deviks vei, hvis du vil donere brukbare møbler og gjenstander.

## **SPERRING AV GJENNOMKJØRING VED TEISENVEIEN MOT BRYN SKOLE**

Styret har sperret mulighet for innkjøring mellom Teisenveien 26 og Bryn skole, ettersom mange foreldre benyttet denne lokasjonen til å sette av barn som skulle til skolen. Tett trafikk førte til slitasje og skade på grøntarealet i området, var til ulempe for beboere i Teisenveien og førte til flere uheldige episoder med nesten-ulykker for barn og andre myke trafikanter. Resultatet av sperringen er en reduksjon av gjennomkjøring ved Teisenveien 20 til 26, mindre feilparkering, og redusert fare for påkjørsler.

## **NY GANG OG SYKKELVEI LANGS TVETENVEIEN**

Bymiljøetaten er i ferd med å oppgradere gang- og sykkelveien langs Tvetenveien. Styret har tidligere nedlagt et betydelig arbeid i forhandlinger med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) om økonomisk kompensasjon og utførelse av arbeidet. De sentrale ønskene for borettslaget var å verne flest mulig trær og å få høyere vederlag for salg av areal. Borettslaget får 150.000 kroner i kompensasjon av EBY for å frigi areal til gang- og sykkelveien. Disse pengene er øremerket oppgradering av parkanlegget i samme område.

Det fysiske arbeidet med gang- og sykkelveien er nå startet. Utbyggingen utføres av Vaktmesterkompaniet, på vegne av Bymiljøetaten. Den eksisterende gang- og sykkelveien er stengt under anleggsperioden og alternativ rute er skiltet. Styret og vaktmester er i fortløpende dialog med utbygger og vi gjør vårt ytterste for å ivareta eventuelle behov som dukker opp under arbeidet. De med parkeringsplasser som er berørt av utbyggingen har fått et midlertidig tilbud mens arbeidet pågår. Dersom alt går etter planen skal den nye gang- og sykkelveien ferdigstilles i juni. Vi tror og håper utbyggingen vil føre til bedre og tryggere ferdsel i området, når fortau for gående blir opphøyet og skilt fra sykkelveien.

## 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. Våre 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 vi får ikke alltid beskjed om nye prosjekter.

**BRYN SKOLE;** Bryn skole består av en hovedbygning fra 1900, et tilbygg fra 1930, to sveitervillaer, samt et skolebygg og gymsal fra 1999. Deler av bebyggelsen er omfattet av riksantikvarens «gule liste». Oslobygg har vurdert at skolen har behov for totalrehabilitering, blant annet grunnet dårlig stand, gammelt teknisk anlegg og dårlig innelima. I forbindelse med skolebehovsplanen for 2018-2027, vedtok bystyret at Bryn skole skal utvides permanent. Foreløpig er prosjektet fortsatt i en utrednings- og planleggingsfase. Det er blant annet plan om større klasserom, utvidelse av gymsal/samlingsal og utvikling av nærliggende områder som Youngslunden, skolehagen og Brynbanen. I denne forbindelse har Oslobygg tatt opp arbeidet med regulering av skolens tomt (Teisenveien 40), Brynbanen og alléen i Teisenveien. Sistnevnte allé skal bevares som kulturminne. Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning for temaene kulturminner, barn og unge, samt støy og luftkvalitet. Borettslaget er i denne forbindelse invitert til å komme med innspill til planarbeidet. Når forslaget er klart vil det publiseres, før det bearbeides videre og behandles av byrådet. Skolen er en viktig møteplass for barn og ungdom, og vi ser frem til at oppgradering av skolen kan gjennomføres.

**TEISENVEIEN;** Bydelsutvalget har registrert at det er mye gjennomkjøring i Teisenveien, fra E6 og ned mot Ole Deviks vei. Dette gir mer trafikk gjennom borettslaget og Bryn skole enn ønskelig. I tillegg kjører Ruter sine «tomme» busser via Teisenveien. Det er derfor fremmet forslag om å forby gjennomkjøring i Teisenveien, med unntak for buss i rute.

**GAMLE TEISEN SKOLE;** Ombyggingen av gamle Teisen skole er i ferd med å bli avsluttet. På tomten er det nå satt opp et nybygg med 87 Omsorg+ leiligheter. Teisen Omsorg+ driftes av Frelsesarmeen eldreomsorg etter avtale med Oslo kommune. I tilknytning til omsorgsleilighetene vil man finne kafé og aktivitetssenter, treningsrom, frisør og fotpleie. Disse tilbudene er åpne for besøkende, med mål om å bidra til aktivitet og fellesskap for beboere i nærområdet. I tillegg til omsorgsboligene er Teisentoppen barnehage med plass til 214 barn, etablert i det bevaringsverdige skoleanlegget fra 1922. Utvendig har bygget bevart sin gamle sjarm, med hensyn til fasade, vinduer og tak. Innvendig er rehabiliteringen tilpasset en moderne barnehage, med nytt teknisk anlegg. Barnehagen er privat og driftes etter avtale med Oslo kommune.

**KLOSTERHEIMVEIEN 1;** I Klosterheimveien 1 er utbygger og Plan- og bygningsetaten fortsatt uenige mulighetene for utnyttelse av tomten. Utbyggers ønsket først å bygge et hotell på området, deretter ble det utarbeidet planer for bygging av leiligheter. Plan- og bygningsetaten mener at prosjektet ikke tar tilstrekkelig hensyn til nærområdet. Det siste året har utbygger hatt et avklaringsmøte med Plan- og bygningsetaten, men det er tilsynelatende ingen fremdrift i prosjektet utover dette.

**TEISEN GÅRD;** Teisen gård ble bygget i ca. 1828 og skal være karakterisert som Akers fineste empirebygning. Bygningen ble fredet i 1967. Oslo kommune har vært eier av Teisen gård siden 1918 og bygningen ble ominnredet til barnehage i 1954. Nå har bygget stått tomt siden bydel Alna avsluttet driften av Teisen Gård barnehage sommeren 2020. Noen beboere i borettslaget benytter utearealet til ulike aktiviteter og styret har tidligere sørget for at vaktmesterne har bidratt med opprydding på tomten.



Teisen Park Borettslag

Oslobygg har så vidt vi vet ingen konkrete planer for tomten. Ettersom vi ser at bygget forfaller har styret derfor sendt en henvendelse om dette til riksantikvaren. Bydelsutvalget i Alna bydel er også oppmerksom på saken. I senere tid er det også startet en kampanje og «innbyggerforslag» for å bringe liv til Teisen gård igjen.

## ÅPENT STYREKONTOR FØRSTE TIRSDAG I HVER MÅNED kl. 17.30-19.30

Høsten 2022 gjennomførte styret en spørreundersøkelse om tilgjengelighet og kontakt med styret og vaktmester. De fleste anser det som praktisk å ha dialog med styret via e-post eller Vibbo.no. Med skriftlig dialog sikrer man også dokumentasjon av utfordringer og saker som må følges opp. På den annen side er det viktig for mange å ha en person å snakke med. Noen saker avklares best i samtale på telefon eller ansikt til ansikt.

Vi hadde tidligere åpent styrekontor, en halv time hver uke. De fleste som oppsøkte styrekontoret den gang skulle hente nøkler til selskapslokale, eller hadde spørsmål om når det var ledig. Da pandemien kom ble styrekontoret midlertidig stengt og vi fant etter hvert nye løsninger for administrering av selskapslokale. OBOS håndterer nå avtale om utleie, beboere får dermed raskere respons og det er et bedre system for betaling av leie. Vaktmester håndterer utdeling av nøkler, og denne ordningen er mer fleksibel for leietager ettersom vaktmester er tilgjengelig på området hver dag.

For de fleste fungerer digitale og moderne løsninger godt, men tilgjengelighet er viktig og for å sikre at vi har løsninger som fungerer for alle behov, startet vi februar 2023 opp med åpent styrekontor igjen. Vi har valgt å justere tidene, slik at vi nå har åpent to timer den første tirsdagen i hver måned.

Som hovedregel vil du treffe to styremedlemmer, vaktmester og håndverker i kontortiden. Vårt mål med kontortiden er å være tilgjengelige for å svare på spørsmål, motta konstruktiv kritikk og drøfte ulike problemstillinger, samt være fysisk til stede for beboerne. Kom gjerne innom for å slå av en prat med oss!

## 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 vaktmesterne 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 vaktmesterne får nødvendig bistand. Dette løser vi blant annet med innleid hjelp fra Arnes byggservice og Din hage. Styret har også ansvar for å kjøpe inn nødvendig utstyr til vaktmesterne på vegne av borettslaget.

Vi har ønsket å gjøre det lettere for beboere å få kontakt med vaktmester ved behov og vaktmesterne har derfor fått en egen mobiltelefon beboere kan ringe til på hverdager mellom klokken 07.00 og 15.00. Nummeret til vaktmester er 455 11 292. Som tidligere kan man også kontakte vaktmester på e-post til vaktmester@teisen.no og på deres kontor i Prost Hallings vei 1 hver onsdag klokken 10.00 til 11.00.

## TRAPPEVASK OG ANNET RENHOLD I OPPGANGENE

I Teisen Park borettslag slipper vi heldigvis å vaske fellesområdene selv! I 2003 ble det vedtatt at trappevask ikke lenger skulle utføres av beboerne, og at et rengjøringsbyrå skulle ta ansvar for renholdet videre. Borettslaget har i mange år hatt en avtale med Renholdseksperten om trappevask med mer, men fra februar 2023 gikk vi over til OK Renhold som leverandør av rengjøringstjenester.

OK Renhold skal vaske gulvene i oppgangen fra kjeller til loft hver fredag, i tillegg skal de vaske under dørmattene hver måned. De skifter også regelmessig ut matter ved hovedinngangen. Videre skal de rengjøre alle vinduer i oppgangene to ganger per år, foreta flekkfjerning på vegger to ganger per år og vaske alle loft en gang per år.



Teisen Park Borettslag

Det er viktig at fellesarealene er ryddige når OK Renhold skal vaske. Vi vil minne om at det ikke er tillatt med oppbevaring av private eiendeler i fellesområdene av hensyn til rengjøring og fremkommelighet (helse, miljø og sikkerhet).

Eventuelle klager vedrørende renhold bes rettet til styret eller vaktmester – ikke til den enkelte renholder.

## NABOKLAGER

Antall naboklager er relativt lavt med tanke på antall boenheter. Vi ber om at alle klager formidles skriftlig per e-post til [styret@teisen.no](mailto:styret@teisen.no), slik at klagen kan loggføres. Klagen som mottas blir behandlet konfidensielt og de fleste naboklager blir som regel løst i samtale med de aktuelle beboerne. Videre oppfordrer vi beboere til å kontakte bomiljøvekter fra Securitas på telefon 22 97 10 70, eller 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](mailto:post.oslo@politiet.no).

## VELFERD, MILJØ OG TRIVSEL

Styret ønsker å støtte lokale foreninger, samtidig som vi bidrar med gode opplevelser for nabolagets beboere ved spesielle anledninger. I inneværende periode har vi blant annet sørget for julegrantenning med utdeling av godteposer til de minste, fengende korps-musikk ved dugnaden og 17. mai. Og som vanlig støttet vi gjennomføringen av den lokale Lunden-festivalen i 2022.

## SELSKAPSLOKALE

Våren 2022 overtok OBOS administreringen av vårt flotte utleielokale i Prost Hallings vei 1. Beboere som ønsker å leie lokalet får derfor raskere svar enn tidligere, ettersom vår OBOS-representant normalt sett kan svare på henvendelser daglig. OBOS har også bedre systemer for fakturering og kontroll av innbetalinger. Vi har en relativt lav pris for leie av selskapslokale til beboere i borettslaget, eksterne leietagere må betale noe mer. Leieprisen er ment å dekke kostnaden for administrering, nødvendig forbruksmateriell, inventar som tidvis må suppleres eller skiftes ut, samt regelmessig rengjøring og vedlikehold.

Selskapslokalet har god standard og er et fint sted for feiring av små og store anledninger. Selskapslokalet er åpent for utleie hver helg fra fredag til søndag, og det lønner seg å være tidlig ute hvis du vil sikre deg lokalet til en spesiell anledning. I tillegg leier vi ut lokalet hver tirsdag og onsdag til en fast leietager som arrangerer akvarell-kurs.

Som en del av flere kostnadsbesparende tiltak har vi valgt å ikke åpne opp igjen for utleie på hverdager ettersom det vil kreve mer arbeid og medføre ekstra utgifter til administrering, kontroll og eventuelt renhold av lokalet.

## 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. Vi oppfordrer deg derfor til å besøke nettsiden vår på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). 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. På [vibbo](http://vibbo.no) finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vi anbefaler også temasidene på [Vibbo.no](http://Vibbo.no), hvor du finner oppdatert informasjon om ulike temaer vi i styret ofte får spørsmål om. Savner du informasjon om et tema på [vibbo.no](http://vibbo.no), så tips oss gjerne om dette.



Teisen Park Borettslag

I tillegg til nettsiden Vibbo.no finnes det også en Vibbo-app som du kan bruke på mobilen. På Vibbo kan du logge deg inn med mobilnummer og kode du får tilsendt per sms. Hvis du er registrert med riktig telefonnummer og e-postadresse, og samtykker til digital kommunikasjon, vil du i tillegg kunne motta viktige beskjeder fra styret på e-post og sms. De som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon eller ikke har logget inn på Vibbo ennå, får manuelle brev. Ifølge vår forvaltningskonsulent i OBOS har borettslaget svært mange deltagere på Vibbo, for et borettslag av vår størrelse. I januar var det registrert at 505 av våre 539 husstander er digitale.

## NYHETSBRREV

I tillegg til at vi bruker Vibbo.no til å dele nyhetssaker, vil som sagt viktig informasjonen fortsatt leveres i postkassen og til personer som ikke er digitale. Vi har tidligere jobbet hardt med regelmessige nyhetsbrev og en periode benyttet vi også en ekstern konsulent til å styrke den visuelle kvaliteten på nyhetsbrevene. Vår erfaring fra samtaler med beboere og tilbakemeldinger fra vaktmester er at mange ikke leser nyhetsbrevene på papir. Av hensyn til økonomi har vi i inneværende periode valgt å avslutte eksternt samarbeid om nyhetsbrev og styret produserer all skriftlig informasjon selv. Gi oss gjerne beskjed hvis det er informasjon du savner og som vi bør dele med flere i nyhetsbrev, med brev i postkassen eller på nett.

## 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 beboere med lyst, kompetanse og kapasitet til å stå på for fellesskapet. Vi har tidligere økt honoraret til både valgkomiteen og styret i håp om å rekruttere flere gode kandidater for fremtiden, og vi ønsker nå å justere valgkomiteens honorar igjen ettersom komiteen har blitt større.

Valgkomiteen er i senere år styrket, og består nå av tre medlemmer som jobber aktivt for å finne gode kandidater til styret. Tidligere har valgkomiteen kun presentert sin innstilling, uten detaljert informasjon om kandidatene. Etter tilbakemeldinger fra beboere ved foregående årsmøter presenterer de i år noe mer informasjon om prosessen med å finne aktuelle kandidater og informasjon om grunnlaget for deres vurderinger.

Når det skal velges styre for den neste perioden, skal det velges styreleder for ett år og to styremedlemmer for to år, for å sikre kontinuitet i gruppen. I år har styremedlem Anne Toven, valgt å trekke seg fra videre verv fordi styrearbeidet ikke lenger lar seg forene med ordinært arbeid, familieliv og andre forpliktelser. Styremedlem Ermin Mehovic ønsker å stille til gjenvalg til sin posisjon som styremedlem.

Styret er fremlagt valgkomiteens innstilling, som også er publisert i denne innkallingen. Valgkomiteen har nedlagt et solid arbeid med prosessen for å finne aktuelle styrekandidater. De har deltatt på valgkomitekurs hos OBOS, hent oppslag i alle oppganger og publisert opprop på Vibbo for å rekruttere kandidater. Valgkomiteen har gjennomført totalt syv interne møter og gjennomført intervjuer med alle aktuelle kandidater. De har formidlet til styret at det har vært vanskelig en vanskelig prosess fordi det er få interessenter som melder seg.

Det er kun en person som har meldt seg som kandidat til posisjon som styreleder (nåværende leder Irene Bruun), og fem personer har meldt seg som kandidat til verv som styremedlem. Valgkomiteen har innstilt to nye kandidater til styret. I tillegg har styret mottatt uavhengige forslag om Ermin Mehovic og John Larsen til styret. Det vil si at det i år er fire kandidater til to plasser i styret. De to kandidatene som får flest stemmer blir valgt.

Styret takker valgkomiteen for deres innsats med det som er ett av årets viktigste oppgaver.



Teisen Park Borettslag

## ÅRSMØTE GJENNOMFØRES IGJEN DIGITALT

Som nevnt innledningsvis velger vi i år å gå tilbake til digital gjennomføring av årsmøte. Dette fordi vi så høyere deltagelse ved de digitale årsmøtene under pandemien, sammenlignet med tidligere. Samt at vi ved første fysiske årsmøte etter pandemien våren 2022, så at deltagelsen sank mer enn forventet.

Vår intensjon er å sørge for at flertallets stemme blir hørt når viktige valg skal avgjøres. Vi vil bidra med å sikre et godt valg, ved å sørge for god og konkret informasjon rundt alle innkomne forslag. Det er mulig å diskutere sakene det skal stemmes om på [vibbo.no](http://vibbo.no), og styret vil forsøke å svare opp alle konstruktive innlegg i de tre døgnene som årsmøtet varer.

Dersom du har behov for å snakke direkte med styret, oppfordrer vi deg til å besøke oss i vår kontortid. Den første tirsdagen i hver måned, klokken 17.30 til 19.30 ved styrets kontor i Prost Hallings vei 1. Utover dette er vi tilgjengelig for henvendelser via [vibbo.no](http://vibbo.no) og e-post til [styret@teisen.no](mailto:styret@teisen.no).

Tusen 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 2022

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

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

### Inntekter

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr 26.102.064,-. Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av utleie av parkeringsplasser, innbetaling for salg av tomt til Oslo kommune ved utvidelse av gang- og sykkelveien i Tvetenveien på kr 150.000 og støtte til ladeinfrastruktur for utvidelse av el-bilplasser i borettslaget på kr 135.000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 22.985.429,-. Vesentlig avvik er at finanskostnader er kr 491.879,- høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger på borettslagets lån i forbindelse med Norges Banks hyppige renteøkning i 2022. Rentenivået på våre fire lån i Handelsbanken var 1,6% pr 31.12.21 og 3,7% pr 31.12.22.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift/vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8.205.000,- i 2023.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisen Park Borettslag. Styret har forhandlet frem en ny avtale i mars 2023 med reduksjon på kr 50.000.

### Lån

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

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3.9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener at det er forsvarlig i 2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Drønning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo  
T: 02316, org. no.: 887 008 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Teisen Park Borettslag



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

2 / 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 016 379</b>	<b>15 375 608</b>	<b>7 016 379</b>	<b>5 658 966</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 793 757	-4 355 024	2 235 600	595 100
Tilbakeføring av avskrivning	17	891 299	891 300	632 000	632 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-74 338	-795 981	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-3 965 236	-4 099 524	-4 123 000	-3 760 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 895	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 357 413</b>	<b>-8 359 229</b>	<b>-1 255 400</b>	<b>-2 532 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 658 966</b>	<b>7 016 379</b>	<b>5 760 979</b>	<b>3 126 066</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 674 276	8 030 208		
Kortsiktig gjeld		-1 015 310	-1 013 829		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 658 966</b>	<b>7 016 379</b>		



Teisen Park Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 749 508	23 965 497	25 246 000	26 119 000
Vaskeri	10	77 837	89 393	50 000	50 000
Andre inntekter	3	1 274 719	756 447	818 600	818 600
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>26 102 064</b>	<b>24 811 337</b>	<b>26 114 600</b>	<b>26 987 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 723 585	-1 625 121	-1 900 000	-1 825 500
Styrehonorar	5	-590 000	-590 000	-590 000	-625 000
Avskrivninger	17	-891 299	-891 300	-632 000	-632 000
Revisjonshonorar	6	-25 000	-18 420	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-110 000	-115 500	-100 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-374 380	-365 250	-374 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-97 925	-157 031	-350 000	-200 000
Kontingenter		-107 400	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-8 272 150	-11 961 856	-8 160 000	-8 205 000
Forsikringer		-836 908	-768 788	-872 000	-958 000
Kommunale avgifter	9	-4 233 917	-4 103 236	-4 229 000	-5 089 000
Vaskeri	10	-192 924	-470 875	-150 000	-150 000
Parkeringsplasser	11	-35 560	-2 026 155	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-75 981	-45 491	-100 000	-100 000
Kostnader til fordeling		-734 232	-706 833	-1 000 000	-1 000 000
Energi/fyring		-283 648	-270 516	-210 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 862 475	-2 619 349	-2 733 000	-3 203 000
Andre driftskostnader	13	-1 538 046	-1 449 897	-1 420 000	-1 279 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 985 429</b>	<b>-28 293 018</b>	<b>-23 048 000</b>	<b>-24 259 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 116 636</b>	<b>-3 481 681</b>	<b>3 066 600</b>	<b>2 728 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	27 208	19 542	0	0
Finanskostnader	15	-1 350 087	-892 885	-831 000	-2 133 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 322 879</b>	<b>-873 343</b>	<b>-831 000</b>	<b>-2 133 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 793 757</b>	<b>-4 355 024</b>	<b>2 235 600</b>	<b>595 100</b>
Til opptjent egenkapital		1 793 757	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 355 024		

Vedlegg 1

39 av 64

Årsrapport til styreverret.no.pdf



Teisen Park Borettslag

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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	88 289 608	88 215 270
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	3 271 429	4 162 728
Miljøbankkonto, øremerket		580 750	0
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>97 466 894</b>	<b>97 703 105</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		14 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		823 468	698 125
Andre kortsiktige fordringer	19	7 389	4 767
Driftskonto OBOS-banken		1 998 134	2 647 976
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 220	80 482
Sparekonto OBOS-banken		3 186 628	4 129 325
Innestående i andre banker		560 437	469 532
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 674 276</b>	<b>8 030 208</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 141 170</b>	<b>105 733 313</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		45 361 869	43 568 112
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 415 569</b>	<b>43 621 812</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	55 310 836	59 276 072
Borettsinnskudd	21	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld	22	12 000	12 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	577 855	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 710 291</b>	<b>61 097 672</b>



Teisen Park Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		507 584	545 586
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	24	144 437	136 344
Påløpte renter		40 032	19 339
Påløpte avdrag		162 319	160 589
Annen kortsiktig gjeld	25	160 938	151 971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 013 829</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**104 141 170 105 733 313**

Pantstillelse	26	124 915 600	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2023

Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/

Ermin Mehovic/s/

Wenche Marie  
Sørensen/s/

Anne Toven/s/

Jens Thrane  
Agersborg/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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



Teisen Park Borettslag

### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 624 014
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	1 092 948
Trappevask	840 480
Utleieleiligheter	262 000
Balkonginnglassing	22 316
Parkering	8 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 849 958</b>

##### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-85 218
Parkering	-8 200
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	-3 912
Trappevask	-3 120
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 749 508</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Utleie p-plasser	757 600
Utleie selskapslokale	177 241
Salg eiendom Tvetenveien	150 000
Støtte infrastruktur ladeplasser	135 000
Tomteleie Teisen Garasjelag	54 878
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 274 719</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-987 139
Ordinær lønn, vikarer	-164 735
Overtid	-64 064
Påløpte feriepenger	-160 938
Mobiltilf. vaktmester	-7 637
Naturalytelser speilkonto	7 637
Arbeidsgiveravgift	-291 725
Pensjonskostnader innskudd	-29 056
Yrkesskadeforsikring	-5 996
Refusjon sykepenger	37 608
Kantinekostnader	-40 068
Bedriftshelsetjeneste	-645



Teisen Park Borettslag

Arbeidsklær	-16 827
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 723 585</b>

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

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 590 000.

I tillegg har styret fått dekket en styremiddag, en fellessamling før jul med vaktmester og underleverandører for kr 26 318, jf. noten om andre driftskostnader.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 000.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 900
OPAK AS	-24 350
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-40 218
Befaring/Arne,s Byggservice	-20 800
Design invitasjoner/Roger Pihl ENK	-8 657
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-97 925</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ny balkongdør/refusjon beboer	-12 024
Piper, vinduer/OBOS Prosjekt AS	-103 764
Takarbeider/Arne,s Byggservice	-235 364
Vinduer, piper/Front Entreprenør	-3 103 543
Dører, vinduer/Arne,s Byggservice	-50 650

##### SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

##### VEDLIKEHOLD

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 505 344</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 465 092
Drift/vedlikehold VVS	-199 485
Drift/vedlikehold elektro	-64 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 866 940
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 739
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-110 002
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 784
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-19 189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 272 150</b>



Teisen Park Borettslag

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 952 624
Feieavgift	-46 597
Renovasjonsavgift	-1 234 695
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 233 917</b>

**NOTE: 10**

**VASKERI**

**INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	77 837
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>77 837</b>

**KOSTNADER VASKERI**

Drift/vedl.hold	-13 181
Administrasjon	-1 320
Strøm P.H. vei 1*	-178 423
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-192 924</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>-115 087</b>
--------------------	-----------------

\*vaskeriet trekker 2/3  
av strømkostnaden

**NOTE: 11**

**PARKERINGSPLASSER**

**INNTEKTER PARKERINGSPLASSER**

Inntekter	757 600
<b>SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>757 600</b>

**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Administrasjon	-35 560
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-35 560</b>

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>722 040</b>
------------------------------	----------------

**NOTE: 12**

**SELSKAPSLOKALE**

**INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Inntekter	177 241
-----------	---------



Teisen Park Borettslag

<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>177 241</b>
<b>KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	
Drift/vedl.hold/renhold	-59 481
Administrasjon	-16 500
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-75 981</b>
<b>SUM SELSKAPSLOKALE</b>	<b>101 260</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container/Rusken	-498 497
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 892
Verktøy og redskaper	-25 429
Driftsmateriell	-74 076
Lyspærer og sikringer	-7 740
Vaktmestertjenester	-151 606
Vakthold Securitas	-9 585
OK Renhold	-23 744
Snørydding Frode Gran	-42 492
Andre fremmede tjenester, lisens	-66 297
Kontor- og datarekvisita	-5 382
Kopieringsmaterieill	-9 356
Trykksaker	-91 347
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 230
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 318
Andre kontorkostnader	-19 613
Telefon/bredbånd	-7 637
Telefon, annet	-4 650
Porto	-2 680
Drivstoff biler, maskiner osv.	-94 329
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-120 520
Kontingenter	-500
Gaver	-6 450
Bank- og kortgebyr	-4 978
Velferdskostnader for andelseiere	-224 448
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 538 046</b>

**NOTE: 14**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 590
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>27 208</b>



Teisen Park Borettslag

## NOTE: 15

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-888 520
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-126 092
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-43 243
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-163 857
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-90 705
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-35 670
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 350 087</b>

## NOTE: 16

### BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.138/bnr.48 M. flere

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

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

## NOTE: 17

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-47 917	
Avskrevet i år	-25 000	52 083
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet tidligere	-37 250	
Avskrevet i år	-37 250	111 750
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2020	1 387 500	
Avskrevet tidligere	-379 910	
Avskrevet i år	-198 214	809 376
Wille 265 Redskapsbærer		
Tilgang 2019	1 212 500	
Avskrevet tidligere	-353 412	
Avskrevet i år	-173 214	



Teisen Park Borettslag

		685 874
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-30 999	
Avskrevet i år	-9 789	
		8 158
Vaskerianlegg		
Tilgang 2021	329 731	
Avskrevet tidligere	-109 910	
Avskrevet i år	-109 910	
		109 910
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	66 594	
Avskrevet tidligere	-39 954	
Avskrevet i år	-13 318	
		13 322
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	3 469 043	
Avskrevet tidligere	-1 850 160	
Avskrevet i år	-231 270	
		1 387 613
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet tidligere	-93 333	
Avskrevet i år	-93 333	
		93 333
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 271 419</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -891 299**

Man får en differanse mellom årsregnskap og note, dette skyldes at det er 10 anleggsmidler med saldo kr 1.

**NOTE: 18**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd garasjer	10 000
Teisen garasjelag	10 000
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 000</b>

**NOTE: 19**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskudd lønn	1 000
Tilbakebetaling i 2023 (vaskeri)	6 389
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 389</b>



Teisen Park Borettslag

### NOTE: 20

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere år	-26 500 500	
Nedbetalt tidligere	3 195 491	
Nedbetalt i år	1 234 307	
		-35 570 202

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-8 536 307	
Nedbetalt tidligere	3 066 511	
Nedbetalt i år	709 202	
		-4 760 594

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	2 242 562	
Nedbetalt i år	819 558	
		-1 337 880

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 768 940	
Nedbetalt i år	568 944	
		-6 362 116

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-15 000 000	
	7 086 731	
Nedbetalt i år	633 225	
		-7 280 044

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-55 310 836**

### NOTE: 21

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-1 808 000	
Øket tidligere	-1 600	

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 809 600**



Teisen Park Borettslag

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum Teisen IF, lokaler 1.eg	-6 000
Innskudd feiebod	-6 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 000</b>

**NOTE: 23**

**AVSETNING FOR FORPLIKTELSER**

Avsetning bomiljøtiltak	-577 855
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>	<b>-577 855</b>

**NOTE: 24**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-62 520
Påleggstrekk	-21 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-60 217
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-144 437</b>

**NOTE: 25**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-160 938
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-160 938</b>

**NOTE: 26**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 809 600
Pantelån	55 310 836
Påløpte avdrag	162 319
<b>TOTALT</b>	<b>57 282 755</b>

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

Bygninger	88 289 608
Tomt	5 305 107
<b>TOTALT</b>	<b>93 594 715</b>



## NYTTIG INFORMASJON OM BORETTSLAGET FRA A - Å

Se også utdypende informasjon om flere tema på nettsiden vår [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

### AVFALL

Teisen Park borettslag har nedgravd søppelanlegg og beboere skal følge Oslo kommunes regler for kildesortering. Renovasjonsetaten foretar jevnlige inspeksjoner og tidligere inspeksjoner har vist at vi har et forbedringspotensial hva kildesortering angår. Vi ber alle å bruke riktige poser 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. En viktig endring fra 2023 er at avfall kun kan kastes i gjennomsiktede avfallssekker, dette er for å unngå at borettslaget belastes med ekstra gebyr fra avfallsstasjonen. Se oversikt over hva du kan kaste på vår nettside [Vibbo.no](http://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 eller den som utløste alarmen bli holdt ansvarlig for utrykningskostnad.

Hvis man ønsker alarm til sin egen leilighet, er det et privat anliggende og du står fritt til å inngå avtale med aktuelle alarmselskap.

### BRANNVERN

Ifølge 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 en gang i året, det kan redde liv.

Hvis du oppdager *mindre* branntilløp i din bolig bør du forsøke å slukke brannen umiddelbart med tilgjengelig slukkeutstyr, dersom det er mulig uten å utsette deg selv for fare. 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.



Teisen Park Borettslag

## **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.

## **CONTAINER**

En gang i året bestiller styret container til spesialavfall og småelektriske avfall fra Renovasjonsetaten. Dette skjer på vårparten og varsel om tidspunkt blir publisert via nyhetsbrev på vibbo.no i god tid. Ved behov for container/avfallshåndtering i forbindelse med større oppussingsprosjekter, er det beboers eget ansvar å sørge for dette. Styret ønsker forespørsel fra beboer før det eventuelt godkjennes plassering av container på borettslagets tomt.

## **DYREHOLD**

Borettslaget har egne husordensregler for dyrehold, se vår nettside vibbo.no. Hundehold tillates forutsatt at hundeholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Det tillates også andre innedyr så lenge dyreholdet ikke er til plage for naboer. Styret ber alle dyreeiere om å holde dyrene sine i bånd ved lufting og ikke la de gjøre fra seg i blomsterbedene eller på lekeplassene. Blomstene er ikke så glade for det, og heller ikke de som stiller i bedene eller benytter seg av lekeområdene. Husk også å plukke opp avføring etter ditt dyr slik at mennesker og dyr slipper å trække i det.

## **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.

## **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. OBOS Factoring sender også ut faktura for felleskostnadene for borettslaget, har du spørsmål om fakturaen kan du kontakte de på tlf. 22 86 55 25

## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fra januar 2021 forsikret hos Protector forsikringsselskap. 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 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 ifra 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 Borettslag

## 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 bo-miljøet og vedlikeholdes av gartnerfirmaet Din Hage. Gartnerne utfører løpende vedlikehold av uteområdet og opprettholder vår tre-plan med beskjæring, felling og ny beplantning. Din hage er hvert år til stede 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 sommersongen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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.

## INNGLASSING AV BALKONGER

Flere firmaer leverer den type innglassing som borettslaget har godkjent. Utførelsen må ikke adskille seg fra eksisterende løsning. Borettslaget utfører ingen service eller vedlikehold av innglassing. Innglassing av balkonger er en sak mellom andelseier og leverandør.

## 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.

## NETTSIDE

I 2020 lanserte vi ny hjemmeside på Vibbo.no ([vibbo.no/teisen-park](http://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](mailto: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 vaktmester.

## OPPUSSING

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. Ved oppussing anbefaler vi at du henger opp nabovarsel i oppgangen til dine naboer.

## PARKERING

Borettslaget har 333 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Av de 333 parkeringsplassene så er det 14 rullerende plasser for elbillading. De som ønsker parkeringsplass kan henvende seg til OBOS via e-post til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Pris for utendørs parkering er fra januar 2021 kroner 200 per måned. Samt eierskiftegebyr på 794 kroner ved etablering av nytt leieforhold. 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. Du finner mer informasjon om parkering under temasidene på Vibbo.no



Teisen Park Borettslag

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 selveiergarasjer i Regnbueveien. Du kan finne mer informasjon om utendørs parkering på [Vibbo.no](http://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](mailto:oslo@certego.no). Alle beboere er pliktig til å merke postkassen sin med riktig skilt hvor navn og evt. leilighetsnummer er påført. Skilt til postkasse (størrelse 58 x 94 mm) kan blant annet bestilles hos [www.skiltservice.com](http://www.skiltservice.com), [www.posten.no](http://www.posten.no) eller hos Tveita skoreperasjon og nøkkelfiling (i underetasjen på Tveita senter ovenfor Coop Extra).

## RINGEKLOKKE

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

## RENHOLD AV OPPGANGER

Borettslaget fikk ny leverandør for av renhold av trappeoppgangene i 2023. Vi har nå avtale med OK Renhold om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Det er viktig at du tar inn dørmatten og ikke oppbevarer personlige eiendeler i fellesarealet, slik at de får vasket grundig.

## 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. Støy fra oppussing skal opphøre fra kl. 20.00 på hverdager og lørdager, på søndager og helligdager er ikke oppussing tillatt.

## SELSKAPSLOKALE

OBOS administrerer utleie av selskapslokalet i Prost Hallings vei 1. Informasjon om lokalet finner du på vår nettside [vibbo.no](http://vibbo.no). Du kan bestille leie av lokalet via e-post til [solveig.bodin@obos.no](mailto:solveig.bodin@obos.no). Lokalet leies ut til en leietager per helg, fredag til søndag.

## 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 styret via e-post til [styret@teisen.no](mailto:styret@teisen.no), via [vibbo](http://vibbo.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](http://Telia.no) eller ringe kundeservice på telefon 924 05 050. Se mer informasjon om kollektiv avtale på [vibbo.no](http://vibbo.no).



Teisen Park Borettslag

Det er veldig viktig at man ikke demonterer hussentral / fibersentral som er montert der fiberkabelen kommer inn i leiligheten, da det er meget kostbart å koble denne til igjen. Kostnad for remontering hvis den demonteres tilfaller andelseier.

## **UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING/FREMLEIE)**

Framleie skal iht. borettslagsloven og vedtektenes pkt. 4-2, alltid godkjennes av styret. Det er ikke tillatt med langvarig utleie eller bruksoverlating av boligen uten styrets samtykke. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller du kan søke på Vibbo.no under «Min bolig». Leietager skal registreres i OBOS sitt register, slik at styret har kontaktinfo til vedkommende ved behov. Man kan fremleie leiligheten inntil 3 år etter godkjenning fra styret, dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene og skal være midlertidig borte. I tillegg kan man leie ut hele eller deler av leiligheten inntil 30 dager per år, uten søknad, såfremt dette ikke er til ulempe for øvrige beboere.

## **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 11.00.

Vaktmester kan også kontaktes på telefon 455 11 292, med skriftlig beskjed som legges i vaktmesternes postkasse utenfor Prost Hallings vei 1, eller ved å sende en e-post til vaktmester@teisen.no. Vennligst 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.

## **VAKTHOLD**

Securitas patruljerer vårt område regelmessig. Dersom du oppdager uvedkommende eller opplever forstyrrelser, kontakt Securitas på telefon 22 97 10 70. De rykker ut uten kostnad for deg eller borettslaget.

## **VIBBO.NO**

Denne nettsiden fungerer som et oppslagsverk i borettslaget. Her finner du publiserte nyheter fra styret, oppdatert informasjon og temasider som tar for seg ulike temaer som styret ofte får spørsmål om. Du kan også sende melding til styret på vibbo.no. Vi anbefaler alle våre beboere om å bruke vibbo.no.

## **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 2.000,-.

Refusjon: Gå inn på utlegg.obos.no, her legger du inn ditt mobilnummer, velger korrekt borettslag som er Teisen park. Legg inn faktura fra leverandøren (sett på ditt 4-sifrede leilighetsnummer og adressen din, om det ikke står på fakturaen), oppgi ditt kontonummer og ber om å få utbetalt kr 2.000. Refusjon finner sted innen kort tid.



Teisen Park Borettslag

## Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Teisen Park Borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett [www.obos.no/privat/brukt-bolig](http://www.obos.no/privat/brukt-bolig)

(Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre meglere enn OBOS Eiendomsmeglere).

I 2022 ble det registrert omsatt 68 leiligheter i Teisen Park Borettslag. Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. (Priser er eks andel fellesgjeld).

### 2022

Rom	m2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	46,9-51,2 m2	3 235 000	3 371 000	3 660 000	7
2 roms	48-68,1 m2	3 390 000	3 870 000	4 160 000	24
3 roms	65-82,5 m2	3 750 000	4 312 241	5 050 000	32
4 roms	94,1 m2	4 350 000	4 533 333	4 910 000	5

### 2021

Rom	m2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m2	3 250 000	3 365 000	3 485 000	5
2 roms	60,4-68,1 m2	3 325 000	3 653 294	4 200 000	17
3 roms	63-82,7m2	3 500 000	3 992 500	4 450 000	30
4 roms	94,1 m2	5 050 000	5 050 000	5 050 000	1

### 2020

Rom	m2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	51,2 m2	3 150 000	3 235 000	3 320 000	2
2 roms	48-70,5 m2	2 900 000	3 249 737	3 600 000	19
3 roms	65-82,7m2	3 300 000	3 574 000	4 000 000	27
4 roms	94,1 m2	3 875 000	4 118 750	4 400 000	4

### 2019

Rom	m2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-51,2 m2	2 600 000	2 696 667	2 790 000	3
2 roms	48-68,1 m2	2 925 000	3 157 500	3 485 000	16
3 roms	78,1-82,5m2	2 950 000	3 455 217	3 860 000	23
4 roms	94,1 m2	3 700 000	4 047 500	4 550 000	4



## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng	Arne´s Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	Pay Per Wash, Electrolux Arne´s Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak	FRONT, Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukkingsapparat i borettslaget.	Firesafe
2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernett	Get
2019	2019	Montering av 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, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arne´s Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO
2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt
2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og Infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	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 lykestolper	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



Teisen Park Borettslag

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 kjellerstrek	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 kjellerstrek	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



## Innstilling Teisen Park Borettslag

Valgkomiteen har i forkant av årets generalforsamling hatt flere møter. De som har kontaktet valgkomiteen og meldt seg til styret er:

**Styreleder:** Irene Brun

**Styremedlem:** Petter J. Skipperø, Iivi Latvala, Ermin Mehovic, Stine Marie Uri og John Larsen

**Vararepresentanter:** Pål Hanstenesen, Ingvild Deggerdal

Vi har pratet med flere interessenter samt de som går ut av styret. Det har vært flere som har meldt seg, både til styrevervet og som vararepresentanter. Etter en grundig vurdering er vår innstilling som følger:

**Irene Bruun** – samboer med Olav og har en sønn på 14 år. Har vært styreleder i borettslaget de siste 5 årene og nestleder før det. Etablerte mottoet til borettslaget: **Bry deg OM og ikke MED**. Irene har inngående kjennskap til infrastrukturen til borettslaget, har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse og er glad i Teisen Park Borettslag.

**Petter Skipperø** – 31 år, og har bodd i borettslaget i 2 år. Han er utdannet journalist og jobber for en avis som heter Klar Tale. Han har også erfaring som prosjektkoordinator.

**Iivi Latvala** – 36 år, og har bodd i borettslaget siden desember. Han er fra Finland og har bodd i Norge i 10 år. Han har utdanning innen økonomi, men jobber for tiden med IT. Han har tidligere styreverfaring fra frivillig organisasjon i Finland.

### Styreleder – for 1 år

Irene Bruun

Erlends Vei 30

### Styremedlem – for 2 år

Petter J. Skipperø

Prost Hallings Vei 6

Iivi Latvala

Spektrumveien 1

### Vararepresentanter

Ermin Mehovic

Prost Hallings Vei 12

Pål Hanstensen

Klosterheimveien 13

Ingvild Deggerdal

Klosterheimveien 4



**Delegert til OBOS's generalforsamling**

Jens Thrane Agersborg

Klosterheimveien 26

Wenche Marie Sørensen

Prost Hallingsvei 5

**Varadelegert til OBOS's generalforsamling**

Pål Hanstensen

Klosterheimveien 13

Kathrine Alvær Østvand

Regnbueveien 11

**Valgkomite**

Kathrine Alvær Østvand

Regnbueveien 11

Semhar Abraham

Klosterheimveien 16

Gro Agersborg

Klosterheimveien 26



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.05.23

**Selskapsnummer:** 53 **Selskapsnavn:** Teisen Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

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

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 625.000,-

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar**

Prosjekthonorar til styret settes til kr 100.000,-

For

Mot

**Sak 7 Honorar til valgkomiteen**

Honoraret til valgkomiteen settes til kr 30.000,-

For

Mot

**Sak 8 Montering av OBOS-nøkkel på alle hovedinngangsdører**

Generalforsamlingen vedtar montering av OBOS-nøkkel på alle hovedinngangsdører.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Forslag om å redusere styrehonoraret**

Styrehonoraret for perioden 2023/2024 reduseres med 20 %

For

Mot

**Sak 10 Endre husordensreglene § 4. Sjøppel, Rusken og spesialavfall.**

Husordensreglene § 4 endres fra gammel til ny.

For

Mot

**Sak 11 Endre husordensreglene § 9. Ro og orden**

Husordensreglene § 9 endres fra gammel til ny.

For

Mot

**Sak 12 Endre husordensreglene § 13. Parkering**

Husordensreglene § 13 endres fra gammel til ny.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Irene Bruun

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

1. Iivi Latvala

1. Petter Skipperø

2. Ermin Mehovic

2. John Larsen

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Ermin Mehovic

Ingvild Deggerdal

Pål Hanstensen

**Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 2 skal velges)

Jens Thrane Agersborg

Wenche Marie Sørensen

**Varadelegat** (kun 2 skal velges)

Kathrine Alvær Østvand

Pål Hanstensen

**Sak 15 Valg av valgkomite**

**Medlem** (kun 3 skal velges)

Gro Agersborg

Kathrine Alvær Østvand

Semhar Abraham

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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